

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL  
PANGUI**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

La Constitución Política del Ecuador, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial y Administración Descentralizada, COOTAD y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, COPFP, señalan que el ordenamiento territorial es un proceso de autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional; desarrolla la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales para asegurar un nivel adecuado de bienestar a la población, en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones.

Esos mismos cuerpos legales advierten que la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios son los principios básicos del ordenamiento territorial. Según la Constitución vigente, existe un nuevo marco político de derechos y deberes que marca una considerable ruptura con el pasado. En el artículo 415 dice: Se adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento.

Por su parte, tanto el COOTAD como el COPFP definen que los principios de un Plan de Ordenamiento Territorial deben promover el desarrollo sustentable para garantizar el buen vivir y la construcción de equidad e inclusión en el territorio, fomentar las actividades productivas y agropecuarias, la prestación equitativa de servicios públicos, construcción de un hábitat y vivienda seguros y saludables.

La formulación y realización del Plan de Uso y gestión del Suelo (PUGS) se sustenta en lo que establecen el Código Orgánico de Organización Territorial, -COOTAD y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo -LOOTUGS. Los planteamientos del PUGS se referencian en los elementos principales formulados en anteriores propuestas de planificación municipal, y en las directrices del Plan Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y sus formulaciones se complementan con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

La LOOTUGS considera tres elementos y establece que su implementación funciona de manera complementaria e interdependiente:

- 1) o El planeamiento urbanístico realizado a través de la clasificación del suelo urbano y rural, la asignación de tratamientos urbanísticos o estrategias de intervención y la determinación del uso y la edificabilidad;
- o La gestión del suelo a través de instrumentos que modifican la estructura predial, evita la especulación con el suelo y viabilizan el acceso a suelo para iniciativas públicas (infraestructuras, equipamientos, vivienda de interés social);
- o El financiamiento del desarrollo urbano mediante instrumentos tributarios y no tributarios que permiten retornar a la ciudadanía los incrementos en el valor del suelo no generados por la acción de sus propietarios (ejecución de obras, expedición de normativa urbanística, desarrollo urbano en general).

Los primeros dos componentes están dirigidos a racionalizar el uso de suelo como condicionante para la configuración de un hábitat urbano equitativo, sustentable y de calidad, mediante la asignación de la normativa urbanística de uso y ocupación del suelo y su implementación mediante instrumentos que permitan la distribución equitativa de cargas y beneficios producto del desarrollo urbano, eviten la especulación con el suelo y viabilicen el acceso a suelo para iniciativas públicas, sean estas obras de infraestructura y equipamientos o proyectos de vivienda de interés

El tercer componente apunta a establecer mecanismos para reparto equitativo o captación del incremento de valor del suelo, que no es producto de la inversión privada en el terreno sino de la actuación del Estado sobre el mismo o su entorno.

### **CONSIDERANDO:**

Que, es necesario contar con la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, para poder establecer y articular las políticas, objetivos, estrategias y acciones como parte del diseño, ejecución y evaluación de planes, programas y proyectos, en el ámbito de sus competencias y de su circunscripción territorial, en el marco del Sistema Nacional de Planificación;

Que, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen capacidad para ejecutar, proveer, prestar, administrar y financiar las competencias exclusivas y concurrentes entre varios niveles de gobierno, según el modelo de gestión de cada sector, proceso que es participativo;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el numeral 6 del artículo 3 establece que es deber primordial del Estado: “(...) promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”;

Que, de conformidad con el artículo 241 de la Carta Magna, la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, los artículos 264 numeral 1 de la Constitución de la República y 55 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señalan que los gobiernos municipales tienen competencias exclusivas de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular su uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el artículo 467 del COOTAD dispone: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados; podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión”;

Que, el Libro I, Título II, Capítulo III, Sección Tercera del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, se refiere a los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, su contenido, objeto; y, modo de aprobación;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 56 del COOTAD determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización;

En ejercicio de las facultades establecidas en los Arts. 240, 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 7; 55 literal a); y, 57 literales a) y e) del COOTAD.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en el numeral 1, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Ejercer la competencia sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en el numeral 2, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: “Ejercer la competencia sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el artículo 54 del COOTAD en su literal a), dispone que es una de las funciones del Gobierno Municipal: “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”;

Que, el artículo 54 del COOTAD en su literal m), dispone que es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: “Regular y Controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización”;

Que, el artículo 54 en su literal o) del COOTAD, dispone que es una de las funciones del Gobierno Municipal: “Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”;

Que, el artículo 55, literal b) del COOTAD, dispone que es competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón”

Que, el artículo 57, literal a) del COOTAD, confiere al Concejo Municipal facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUS), en el literal 3 del Art. 11, afirma que “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUS), en el Art. 11, literal 3, segundo inciso establece que “Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno (Municipal), racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno”.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUS), en el Art. 91, establece las Atribuciones y Obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo.

Que, fue aprobado el documento del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón EL PANGUI,

Que, el uso y ocupación del suelo, la ampliación de la dotación de equipamiento y servicios de carácter comunitario, la optimización de la capacidad de gestión de la comunidad y la Administración Municipal, constituyen necesidades que requieren la adopción de soluciones técnicas debidamente planificadas;

Que, un adecuado desarrollo de los asentamientos humanos, se logra también, controlando las áreas de influencia que circundan el área urbana;

Que, es imprescindible conservar y proteger el suelo para mantener el equilibrio ecológico, el entorno natural y paisajístico, así como, sus potencialidades productivas y turísticas;

Que, es necesario normar el trámite de aprobación de planos para nuevas edificaciones, fraccionamiento de suelo, o modificación de las existentes;

Que, es necesario sistematizar las normas urbanísticas relacionadas con el régimen administrativo del suelo, tanto urbano como rural a fin de racionalizar el ordenamiento jurídico cantonal.

Que, es necesario que el Gobierno Municipal cuente con un conjunto de normas y procedimientos técnicamente elaborado, que le permita mejorar su capacidad de gestión, especialmente en la administración y ordenamiento del territorio;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 240 y 264, numeral 1 de la Constitución de la República; y, Arts. 7, 57 literales a) y x), y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

#### **EXPIDE;**

### **LA SIGUIENTE ORDENANZA SUSTITUTIVA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN EL PANGUI.**

#### **DISPOSICIONES PRELIMINARES**

#### **OBJETO, ÁMBITO, VIGENCIA Y REVISIÓN**

**Art. 1.- Objeto.** – Establecer el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), como instrumentos de desarrollo del Cantón EL Pangui, agregados como anexos a la presente ordenanza.

**Art. 2.- Ámbito de Aplicación.-** Las normas de la presente ordenanza regirán para todo el territorio del cantón EL PANGUI, y serán de aplicación obligatoria en todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.

**Art. 3.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. –** El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas, democráticas y participativas para facilitar el logro de los objetivos de desarrollo.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón EL PANGUI, busca el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora en la calidad de vida; así como la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del ambiente, y la utilización racional del territorio. Los objetivos proponen la aplicación de políticas integrales, capaces de abordar la complejidad del territorio, su población y promover nuevas normas de cohesión y redistribución, en el marco del reconocimiento de la diversidad. Los grandes objetivos del Plan son:

**Tabla 1** Objetivos Estratégicos según componente.

COMPONENTE	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS
<b>BIOFÍSICO</b>	<b>Objetivo Estratégico 1.</b> – Garantizar los derechos de la naturaleza y promoción de la conservación de ecosistemas naturales, con énfasis en la protección bosques y a favor del recurso hídrico en pro de la conservación del ambiente y del bienestar de la población.
<b>SOCIO – CULTURAL</b>	<b>Objetivo Estratégico 2.</b> – Mejorar las condiciones de vida de los habitantes del cantón El Pangui, respetando los derechos humanos, promoviendo la interculturalidad y dando énfasis en los grupos de atención prioritaria del cantón.
<b>ECONÓMICO – PRODUCTIVO</b>	<b>Objetivo Estratégico 3.</b> – Impulsar el desarrollo económico del cantón a través del fortalecimiento de la producción agropecuaria, producción artesanal, actividades de comercio, turismo y pequeña empresa.
<b>ASENTAMIENTOS HUMANOS</b>	<b>Objetivo Estratégico 4.</b> – Garantizar de manera progresiva el derecho a los servicios básicos, equipamientos e infraestructura física de calidad, como base para fortalecer el turismo y la oferta Universitaria en el cantón.
<b>MOVILIDAD, ENERGÍA Y CONECTIVIDAD</b>	<b>Objetivo Estratégico 5.</b> – Garantizar la accesibilidad al cantón, contribuyendo a una movilidad, conectividad y ampliación eléctrica segura y eficiente.

Para alcanzar estos objetivos que favorecen la articulación armónica del sistema territorial, entendido como una construcción social que representa el estilo de desarrollo de la sociedad, el Plan organiza y propone un modelo de gestión a futuro a partir de los componentes: biofísico, sociocultural, económico productivo, asentamientos humanos, movilidad energía y conectividad, y, político institucional; adicionando a la participación ciudadana como eje complementario y obligatorio.

**Art. 4.- Naturaleza del Plan.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón EL PANGUI y su actualización, es una política pública y un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales.

**Art. 5.- Finalidad del Plan.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón EL PANGUI, responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial, para lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada, sostenible y segura, favoreciendo la calidad de vida de la población, potenciando sus aptitudes y actitudes, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón EL PANGUI, tiene como finalidad lograr el equilibrio entre los objetivos supremos que son: derechos para todos durante toda la vida, economía al servicio de la sociedad y más sociedad mejor estado; y el objetivo principal del plan que es convertirse en el instrumento fundamental de gestión y promoción del desarrollo del Cantón EL PANGUI, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio.

En este contexto, en la ejecución de la competencia exclusiva de regulación del uso y control del suelo, que por Ley corresponde al GAD Municipal del Cantón EL PANGUI, se tiene como objetivos del ordenamiento territorial: complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

**Art. 6.- Vigencia del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.** - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón EL PANGUI, tiene una vigencia temporal hasta el año 2023, pudiendo ser reformado cuando así lo considere el GAD Municipal del Cantón EL PANGUI, debiendo actualizarlo de manera obligatoria al inicio de cada gestión.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón EL PANGUI, será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma magnética a través de los medios de difusión del GAD Municipal del Cantón EL PANGUI, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

**Art. 7.- Ajustes y actualización del Plan.** - Los ajustes futuros en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en su cartografía o en los estudios informativos o anteproyectos de infraestructuras o en los planes y programas, se podrán hacer con la justificación debida. Todos los Planes de Ordenación Municipal deberán aplicar las normas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de acuerdo a sus escalas cartográficas.

Se entiende por actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, la inclusión en el mismo de las determinaciones que surjan en el futuro, cuando se considere necesario para la mejor comprensión de su contenido, basada en los informes pertinentes.

Los ajustes y la actualización serán efectuados por la entidad a cargo de la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, debiendo informar y someterse a aprobación dichos ajustes y actualizaciones, por parte del Consejo de Planificación de EL PANGUI y el Concejo del GAD Municipal del Cantón EL PANGUI.

**Art. 8.- Entidad para la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.** Corresponde al GAD del Cantón EL PANGUI, sus Direcciones, en el ámbito de sus funciones y atribuciones; gestionar, impulsar, apoyar, realizar los estudios y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el PDOT Cantonal.

Los programas y proyectos de desarrollo, de ordenamiento territorial y de gestión, de competencia Cantonal se constituyen en prioritarios para el GAD del Cantón EL PANGUI.

Los programas y proyectos correspondientes a otros niveles de gobierno se gestionarán de acuerdo a los mecanismos establecidos en el artículo 260 de la Constitución, y las modalidades de gestión previstas en el COOTAD.

La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa, predecible, oportuna, automática y sin condiciones, los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley.

**Art. 9.- Seguimiento y Evaluación.** - El GAD Municipal del Cantón EL PANGUI, realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el PDOT Cantonal y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.

Reportará anualmente a PLANIFICA ECUADOR el cumplimiento de las metas propuestas en el PDOT Cantonal, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 50 y 51 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

La Dirección de Planificación Territorial en conjunto con la Unidad de Fortalecimiento Institucional del GAD del Cantón EL PANGUI, coordinarán los mecanismos de seguimiento y evaluación del PDOT Cantonal con las Secretarías Sectoriales.

**Art. 10.- Del control de la ejecución.** - El control de la ejecución del PDOT del Cantón EL PANGUI, corresponde al Ejecutivo Cantonal, al Consejo de Planificación Cantonal de EL PANGUI y a las instancias de participación establecidas en la Ordenanza del Sistema de Participación Cantonal, expedida por el GAD Municipal del Cantón EL PANGUI.

**Art. 11.- Aprobación Presupuestaria.** - De conformidad con lo previsto en la ley, el GAD Municipal del Cantón EL PANGUI, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón EL PANGUI.

**Art. 12.- Plan de Uso y Gestión del Suelo.** - Es el instrumento de planificación en el que se desarrolla, el componente estructurante y urbanístico del territorio cantonal y que forma parte de la presente ordenanza. Todas las determinaciones urbanísticas incluidas en el PUGS son vinculantes tanto para el sector público como el privado.

**Art. 13.- Vigencia del PUGS.** - Entrará a regir por un periodo de doce años a partir de su publicación en la página web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**Art. 14.- Revisión y Modificación.** - La Dirección encargada del Ordenamiento Territorial evaluará de manera periódica la eficiencia de las normas de esta Ordenanza y normas conexas, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y propondrá al Concejo Municipal, las modificaciones necesarias sustentadas en estudios técnicos y jurídicos que evidencien la necesidad de efectuarlas. De manera obligatoria, deberá actualizarse al inicio de cada periodo de gestión municipal de acuerdo a la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Art. 15.- Naturaleza y Obligatoriedad.** - Las disposiciones contenidas en esta Ordenanza son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas, que requieran de la habilitación del uso, forma de ocupación y fraccionamiento del suelo; así como la construcción de cualquier tipo de infraestructura dentro de los límites legales del cantón EL PANGUI.

Cualquier actuación o intervención urbana o arquitectónica de carácter provisional o definitivo dentro del perímetro urbano o rural del cantón deberá ajustarse a esta normativa.

**Art. 16.- Criterios de Interpretación.** - Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala; si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y realidad prevalecerán éstas últimas, y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes o índices de proporcionalidad, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

En cualquier caso, de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, mayor dotación de equipamiento comunitario y espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, mayor beneficio social o colectivo, por la virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de estas a los intereses públicos.

Ningún organismo o institución del Estado, persona jurídica o natural de derecho privado, podrá modificar las disposiciones de la presente Ordenanza, ni aplicarla en forma distinta a como sea interpretada por la Administración Municipal.

**Art. 17.- Protección a los derechos adquiridos.** - Las modificaciones posteriores a los instrumentos de planificación y control urbano, no afectarán derechos reconocidos por actos administrativos anteriores.

**Art. 18.- Contenido.** - El contenido de la presente ordenanza complementa a las disposiciones, mapas temáticos y anexos que forman parte del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Art. 19.- Ejecución.** - La ejecución de la presente ordenanza es responsabilidad de la Dirección de Planificación y Territorialidad, en coordinación con las Direcciones de Obras Públicas, Gestión de Desarrollo Sustentable y Asesoría Jurídica.

**Art. 20.- Publicación.** - Para conocimiento de la ciudadanía, esta Ordenanza se difundirá por los medios de comunicación con que cuente la Municipalidad, inclusive por medios electrónicos.

**Art. 21.- Acción Popular.** - Concédase acción popular para denunciar cualquier acto violatorio de institución o persona que no observe las disposiciones de la presente Ordenanza, ante las instancias superiores y Organismos de Control.

**Art. 22.- Definiciones.** - Para la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, sus anexos y esta ordenanza, se atenderá las definiciones contenidas en el documento principal en el ítem denominado "Definiciones".

## **POLÍTICAS URBANAS**

**Art. 23.- Administrativas.** - Fortalecer la planeación como instrumento que ejerza la coordinación de todas las actividades institucionales, para el logro de una eficiente gestión.

**Art. 24.- De Uso de Suelo.** - Dirigir y coordinar las acciones necesarias para que el uso del suelo esté acorde con las normas sobre el desarrollo físico del territorio, propicie una mejora permanente de la calidad de vida de los habitantes y sea acorde con la conservación y protección ambiental. Son objetivos del Uso del Suelo las siguientes:

- a) Densificar el área urbana existente (consolidada y en consolidación),
- b) Recuperar y ordenar el espacio público para el uso y disfrute colectivo, y adecuarlo a los discapacitados,
- c) Determinar zonas de expansión urbana e incorporarlas como etapas de incorporación.
- d) Delimitar áreas de protección ambiental, paisajístico y riesgo.

**Art. 25.- Servicios Públicos.** - Coordinar y orientar acciones tendientes a unificar la gestión de los planes maestros de servicios e infraestructura básica prestados por el GAD., para completar las coberturas geográficas y poblacionales, a partir de las tendencias de crecimiento urbano y asegurar la calidad de los servicios.

**Art. 26.- Ambientales.** - Dirigir, orientar y ejecutar acciones para preservar, proteger y recuperar los recursos naturales de agua, suelo, aire y paisaje, en coordinación con las entidades y dependencias responsables y la participación de la comunidad.

**Art. 27.- Vivienda.** - Coordinar acciones para promover e incentivar la ejecución de programas nuevos y de mejoramiento de vivienda (estatal, mixta y privada), con aprovechamiento eficiente del suelo urbano disponible y de la infraestructura de servicios públicos.

**Art. 28.- Equipamiento Comunitario.** - Alcanzar una cobertura de calidad, mediante la adecuación, dotación y construcción de equipamientos, con mobiliario urbano.

**Art. 29.- Deporte y Recreación.** - Adecuar y optimizar el uso racional e intenso de los escenarios deportivos y recreativos existentes, como actividad básica de la cultura y ocio.

**Art. 30.- Vialidad, tránsito y transporte.** - Orientar y ejecutar acciones para estructurar una red vial urbana eficiente, que facilite la accesibilidad y movilidad, ordenada y segura de personas, tránsito y transporte. Son políticas de este sistema las siguientes:

- a) Rectificar y regularizar los tramos de vías locales,
- b) Habilitar y desarrollar ejes peatonales y ciclo vías con tratamiento ambiental y paisajístico,
- c) Dotar a la ciudad de infraestructura y equipamiento para transporte de pasajeros y carga.

## **POLÍTICAS RURALES**

**Art. 31- Centros Poblados.** - Integrar funcionalmente el territorio rural a la vida económica, social y cultural del cantón, impulsando el desarrollo urbanístico rural.

**Art. 32.- Reglamentación.** - Incorporar los centros poblados del área rural del cantón al sistema de planeación, a través de la normativa que se refiera a los usos de suelo, incluyendo disposiciones relacionadas con la definición de actividades principales, complementarias y compatibles; en especial para las zonas o áreas de riesgo y protección ambiental.

La dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial elaborará los planes complementarios que se necesiten para el desarrollo urbanístico de los asentamientos humanos del cantón.

## **CONTROL Y GESTIÓN TERRITORIAL**

**Art. 33.- Control territorial.** - La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones estén de acuerdo a la reglamentación y normativa vigente, así como restablecer, en su caso, lo infringido. Este control será ejecutado por la Dirección de Planificación y Territorialidad.

**Art. 34.- Gestión territorial.** - Se entiende por gestión territorial, a la facultad que tiene la Municipalidad para estudiar, tramitar y aprobar planos de subdivisiones de predios, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, integración parcelaria, proyectos de diseño urbano y edificaciones, y expedir permisos de construcción, habitabilidad y propiedad horizontal, de acuerdo a lo que establecen las leyes, planes y ordenanzas municipales vigentes.

Esta facultad será ejercida por la Administración Municipal en el ámbito territorial de su jurisdicción, a través de la Dirección de Planificación y Territorialidad, en las condiciones que la Ley lo permita. Será responsable de sus actos, sin perjuicio de la corresponsabilidad del director y demás funcionarios.

**Art. 35.- Facultades.** - La Dirección de Planificación y Territorialidad está especialmente facultada para, en caso de existir infracciones, emitir informes y actuar en función de lo que expresa esta Ordenanza y más normas jurídicas vigentes.

**Art. 36.- Funciones.** - Las Funciones de la Dirección de Planificación y Territorialidad, estarán dirigidas a:

- a) Asesorar al Concejo Municipal y Alcaldía en materia de planeamiento, organización, coordinación, control y evaluación de la gestión de la Administración Municipal,
- b) Elaborar los planes correspondientes al ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo.
- c) Coordinar la elaboración de los Planes Operativos Anuales y Plan de Obras de Inversión.
- d) Expedir informes sobre trámites de su competencia,
- e) Ejercer el control del territorio,
- f) Velar que tanto, edificaciones, fraccionamientos y urbanizaciones cumplan con las disposiciones establecidas en las leyes, planes y ordenanzas sobre la materia.
- g) Identificar, programar, elaborar y coordinar estudios y proyectos sectoriales, especiales en: vivienda, transporte, desarrollo económico, localización industrial y equipamientos; en colaboración con las direcciones y empresas municipales, organismos internacionales, del sector público o privado.

#### **INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO.**

**Art. 37.- Instrumentos de gestión del suelo.** - Son herramientas técnicas y jurídicas que permiten la adquisición y la administración del suelo necesario para alcanzar los objetivos de desarrollo planteados para el cantón. Se aplicarán los instrumentos de gestión del Suelo:

- a. Distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- b. Reajuste de terrenos.
- c. Integración inmobiliaria.
- d. Fraccionamiento, partición o subdivisión.
- e. Cooperación entre partícipes.
- f. Derecho de adquisición preferente.
- g. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.
- h. Declaración de zonas especiales de interés social.
- i. Anuncio del proyecto.
- j. Concesión onerosa de derechos.
- k. Derecho de superficie.

**Art. 38.- Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.** - Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

**Art. 39.- Reajuste de terrenos.** - El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística. Puede ser de iniciativa pública o privada.

**Art. 40.- Integración inmobiliaria.** - La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.

**Art. 41.- Fraccionamiento, partición o subdivisión.** - El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística.

**Art. 42.- Cooperación entre partícipes.** - Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial.

**Art. 43.- Derecho de adquisición preferente.** - Permite al Gobierno Municipal la adquisición de aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

**Art. 44.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.** - Permite determinar zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios dentro de un plazo no menor a tres años a partir de su respectiva notificación y conforme con el ordenamiento establecido.

**Art. 45.- Declaración de zonas especiales de interés social.** - Mediante este instrumento, el Gobierno Municipal podrán declarar zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

**Art. 46.- Anuncio del proyecto.** - El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

**Art. 47.- Afectaciones.** - Este instrumento, permite limitar las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo de predios en donde se construirá a futuro obras públicas o iniciativas de interés social. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

**Art. 48.- Concesión onerosa de derechos.** - Es un instrumento mediante el cual, el Gobierno Municipal permite, mediante el pago de una tasa o contribución; la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, la modificación de usos del suelo o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios.

**Art. 49.- Derecho de superficie.** - Mediante este instrumento, el Estado transfiere a favor de un tercero el derecho para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

#### **COMPONENTES DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO.**

**Art. 50.- Elementos del PUGS.** - Para la correcta ejecución del ordenamiento territorial, se constituyen elementos del PUGS, los anexos de esta ordenanza:

- a. El documento aprobado del Plan de Uso y gestión del Suelo.
- b. Mapas de clasificación del suelo, tratamientos, usos del suelo, zonificación, ejes viales, zonas de tratamiento especial, equipamiento, etc.

La Dirección encargada del Ordenamiento Territorial queda facultada para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales y la variación o emisión de la cartografía temática nacional.

**Art. 51.- Componentes del PUGS.** - El PUGS tiene dos componentes, el estructurante que determina la clasificación del suelo y el urbanístico que define el uso y edificabilidad para cada zona de planeamiento territorial.

#### **CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**Art. 52.- Clasificación del Suelo.** - El territorio cantonal se clasifica en dos tipos de suelo: Rural y Urbano, cada uno tiene su respectiva clasificación.

**Art. 53.- Suelo Rural.** - Es el suelo destinado a las actividades agro productivas, extractivas o forestales o de reserva ambiental, en los cuales no presenta concentración de viviendas destinadas a vivienda y que pueden ser reservado para futuros usos urbanos.

El suelo rural se clasifica de la siguiente manera:

- a) Suelo rural de producción.
- b) Suelo rural de aprovechamiento extractivo,
- c) Suelo rural de protección
- d) Suelo rural de expansión urbana.

**Art. 54.- Suelo rural de producción.** - Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

**Art. 55.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** - Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

**Art. 56.- Suelo rural de protección.** - Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección.

**Art. 57.- Suelo rural de expansión urbana.** - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo.

**Art. 58.- Suelo Urbano.** - El suelo urbano es el territorio que actualmente presenta ocupación concentrada de construcciones destinadas a vivienda, dotados en su mayor porcentaje por infraestructura de servicios básicos y públicos, en donde no se efectúen actividades productivas de ninguna naturaleza. Se clasifica en:

- a) Suelo urbano consolidado,
- b) Suelo urbano no consolidado y
- c) Suelo urbano de protección.

**Art. 59.- Suelo urbano consolidado.** - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

**Art. 60.- Suelo urbano no consolidado.** - Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

**Art. 61.- Suelo urbano de protección.** - Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

#### **LÍMITES CANTONALES Y URBANOS.**

**Art. 62.- Límite Cantonal.** - Se considera límite oficial del cantón EL PANGUI, aquel polígono que luego del proceso de fijación de límites, fuese revisado por el Comité Nacional de Límites Internos (CONALI) y sancionado por la Asamblea Nacional. Una vez terminado el proceso será considerado como límite definitivo del territorio cantonal.

**Art. 63.- Límite Urbano.** - Es aquel límite que separa el suelo urbano del suelo rural. Para efectos de la presente Ordenanza se tomará en cuenta la descripción de los límites urbanos presente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Todo lo que se encuentra fuera de éstos, será considerado suelo rural.

**Art. 64.- Descripción del Límite Urbano.** - El suelo urbano dentro del Cantón EL PANGUI, lo constituyen ocho polígonos:

- La Cabecera Cantonal EL PANGUI.
- Guizmi.
- San Roque.
- Tundayme
- Pachicutza
- Chuchumbleta.
- El Porvenir de la Recta
- El Miassi

La descripción de los límites urbanos se encuentra en el capítulo denominado Descripción de Límites Urbanos y sus áreas están graficadas en el Atlas.

**Art. 65.- Ampliación.** - El límite urbano permanecerá constante durante un período de doce años, luego del cual se podrá ampliarlo de acuerdo a las necesidades de crecimiento urbano; o, en su defecto, una vez que se haya logrado un alto grado de consolidación de las áreas urbanas y la de expansión urbana. Será la dirección encargada del ordenamiento territorial quien determine de manera técnica las necesidades de ampliación del límite urbano.

**Art. 66.- Restricciones.** - Fuera del límite urbano establecido, no será permitido abrir calles, subdividir para formar asentamientos, ni levantar construcciones, sin la debida autorización del Gobierno Municipal.

Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad agrícola o industrial con vivienda, dotar de equipamiento algún sector rural, habilitar un balneario o campamento turístico, o utilizar el suelo determinado para los asentamientos humanos; la autorización requerirá del informe previo favorable de la Dirección encargada de Planificación y Ordenamiento Territorial. Este

informe señalará el grado mínimo de urbanización que deberá tener esa división predial de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del suelo.

## USOS DEL SUELO

**Art. 67.- Definición de uso de suelo.** - Se entenderá por uso del suelo, el destino y las actividades que se realizarán en los predios

### Matriz de Uso de Suelo

Matriz de usos de suelo urbano			
Usos	Simbología	Actividades	
Residencial	R1	Baja Densidad	Actividades relacionadas a la vivienda (Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar)
	R2	Mediana Densidad	
Comercio al por menor	CPMR	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares, y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, farmacias, boticas, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras, quioscos, cafeterías, venta de muebles, lavado de ropa, servicio de limpieza y mantenimiento, lavado del alfombras, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías, artesanías, librerías, alfombras, venta de: telas y cortinas, antigüedades y regalos, artículos de decoración, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, flores y jardinería, galería de artes, artículos de dibujo, instrumentos musicales, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, licoreras (venta en botella cerrada), librerías, venta de ropa, zapaterías, repuestos y accesorios para vehículos, venta de llantas, pinturas, vidrierías y espejos, internet, cabinas telefónicas, ferreterías medianas, comidas rápidas, centros de cosmetología, terapias y masajes, saunas. Turcos gimnasios, SPA, venta de alimentos y accesorios para mascotas.	
Comercio al por mayor	CPMY	Distribuidoras de Gas al por mayor, área de exposición y venta de vehículos y maquinaria pesada, bodegas de productos elaborados, alimenticios y agropecuarios, distribuidoras de cilindros de GLP, distribuidora de llantas y servicios, materiales y acabados de construcción.	
Producción Artesanal	P	Producción artesanal y manufacturera compatible con la vivienda	
Servicios (S)	SF	Servicios Financieros	
	SA	Servicios de Alimentación	
	STR	Servicios de turismo y recreación	
	SPCT	Servicios profesionales, científicos y técnicos	
Industrias	I1	De Bajo Impacto	Manufacturas de confites, mermeladas, salsas, pasteles, y similares. Molinos artesanales. Taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto manufacturas de componentes básicos), carpinterías, tapicerías y reparación de muebles, talabarterías, cerrajerías, ensamblaje de productos, gabinetes, puertas, mallas, entre otros, vidrierías,
	I2	De Mediano Impacto	Talleres mecánicos y distribución de llantas, Centros de lavado de automotores, producción de sistemas de encofrado para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento, imprentas industriales, fabricación o procesamiento de productos

			estructurales (varilla, vigas, rieles), venta de maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcciones, industria metalmeccánica, fabricación de productos primarios de hierro y acero, industrias de aluminio, procesamiento de pétreos, hormigoneras, fabricación de cemento, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, producción y comercialización de fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados), fabricación de: pinturas, barnices, lacas y resinas sintéticas. Procesamiento de productos fibras artificiales, curtiembre (proceso húmedo), tinturas, bodegas de chatarra, tinturado de textiles y pieles, ladrilleras, producción y comercialización de muebles, puertas, y similares, aserraderos, productos veterinarios, muebles y accesorios metálicos.
	I3	De Alto y Peligroso Impacto	Incineración de residuos, obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos, fabricación de abonos y plaguicidas, fábricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídrico, pícricos, radioactivos, solventes, obtención y recuperación de explosivos, gas licuado de petróleo (almacenamiento y distribución)
Equipamiento	EAC	Alcance Cantonal	Educación, Salud, Seguridad, Bienestar Social, Administración pública, Cultura, Recreativo y Deporte, Servicios Funerarios, Transporte, Productivo y Especial
	ECS	Alcance Sectorial o comunitario	
Centros de diversión	CD	Bares, Billares con venta de licor, discotecas, cantinas, video bar karaoke, peñas (Existe una zona específica para la ubicación de este tipo de actividades en el PIT 06 de la ciudad de El Pangui.	
Actividades Agrícolas	AA	Actividades relacionadas con actividades de producción agrícola en pequeña, media y gran escala.	
Actividades Pecuarias	AP	Actividades relacionadas con la crianza de animales de granja en pequeña, media y gran escala	
Actividades Forestales	AF	Actividades relacionadas con la extracción y procesamiento de maderas	
Actividades Extractivas	AE	Actividades relacionadas con la extracción de minerales, pétreos y áridos	
Protección y Conservación	PE	Actividades relacionadas con la gestión ambiental y actividades ecológicas	

Fuente: Equipo Técnico Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Técnico Consultor, 2020

## USOS URBANOS

**Art. 68.- Uso Urbano. Residencial.** - El uso residencial es aquel cuyo destino es la vivienda permanente con las condiciones necesarias para su habitabilidad.

**Art. 69.- Uso de suelo múltiple.** - Áreas destinadas a usos diversos que pueden ser residenciales, oficinas, comercios, equipamientos.

**Art. 70.- Uso equipamiento.** - Son áreas destinadas a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios, así como el esparcimiento necesario para mejorar la calidad de vida de la población.

Los equipamientos se clasifican en:

- a. Servicios de la administración pública: son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.
- b. Educación: corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
- c. Cultura: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.
- d. Salud: corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.
- e. Bienestar social: Corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitaria, destinada al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
- f. Recreación y deporte: el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.
- g. Servicio Social. Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos, así como reuniones de carácter barrial o comunitario.
- h. Seguridad. Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.
- i. Servicios funerarios: son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.
- j. Transporte: es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte.
- k. Infraestructura Pública: instalaciones necesarias para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; y,
- m. Comercial. Instalaciones o espacios destinados al intercambio comercial como mercados, plazas, centros comerciales.

## **USOS RURALES.**

**Art. 71.-** Uso protección ecológica. - Son áreas destinadas a la protección del patrimonio natural y ecosistemas existentes para asegurar un equilibrio ecológico y calidad ambiental.

**Polígonos de Intervención Territoriales Rurales de Conservación.**

POLIGONOS	PIT	Subclasificación del suelo Rural	Tratamiento	Competencia
				<b>Normativa</b>
Áreas Protegidas Estatales	P32	Protección	Conservación	MAE
Áreas de Bosques Protegidos (ACMUS)	P33	Protección	Conservación	MAE
Áreas Privadas Socio-Bosque	P34	Protección	Conservación	MAE
Áreas de Interés Hídrico (GAD)	P35	Protección	Conservación	GADM
Protección de Cuerpos de Agua	P36	Protección	Conservación	Secretaría del Agua
Sitios Arqueológicos	P37	Protección	Conservación	INPC
Áreas Comunitarias de Nacionalidades Indígenas de la Amazonía	P38	Protección	Conservación	-
Área de Riesgos Naturales	P39	Protección	Conservación	SNGRE-GADM
Derecho de vía	P48	Protección	Conservación	MTOP

**Art. 72.-** Uso recursos naturales renovables. - Actividades destinadas a la producción agropecuaria y forestal. Dentro de las actividades agropecuarias tenemos:

**Polígonos de Intervención Territoriales Rurales de Promoción Productiva.**

POLIGONO	PIT	Subclasificación del suelo Rural	Tratamiento	Competencia
				<b>Normativa</b>
Áreas de Aprovechamiento Forestal	P40	Producción	Promoción Productiva	GADM
Áreas de agricultura con limitaciones importantes	P41	Producción	Promoción Productiva	GADM
Áreas marginales para la agricultura (Pastos)	P42	Producción	Promoción Productiva	GADM
Áreas sin uso Agrario	P43	Producción	Promoción Productiva	GADM
Poblados de categoría 2	P44	Producción	Promoción Productiva	GADM

Los usos de granjas porcinas y avícolas cumplirán con las condiciones establecidas en sus respectivas ordenanzas.

**Art. 73.-** Uso recursos naturales no renovables. - Las dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción.

a. Áridos y Pétreos. Los dedicados a la extracción de insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras).

b. Minería. Extracción de minerales metálicos y no metálicos.

**Polígonos de Intervención Territoriales Rurales de Aprovechamiento Extractivo**

POLIGONO	PIT	Subclasificación del suelo Rural	Tratamiento	Competencia
				<b>Normativa</b>
Proyecto Estratégico	P45	Aprovechamiento extractivo	Promoción Productiva	ARCOM
Área de Extracción de Áridos	P46	Producción y Aprovechamiento	Promoción Productiva	GADM

**Art. 74.- Zonas de expansión urbana.** - Áreas de suelo rural que podrán ser habilitadas para su uso urbano, de conformidad con las previsiones del Plan y será colindante con el suelo urbano.

**Zonas de expansión urbana**

POLIGONO	PIT	Subclasificación del suelo Rural	Tratamiento	Competencia
				<b>Normativa</b>
Área Rural de Expansión Urbana	P47	Expansión Urbana	Desarrollo	GADM

Los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales se encuentran descritos a detalle en el capítulo III COMPONENTE URBANÍSTICO DEL CANTÓN EL PANGUI, delimitación de los Polígonos de Intervención Urbana y Rural.

**COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO.**

**Art. 75.- Definición.** - Por compatibilidad de uso de suelo se entiende la aplicación de varios usos en una determinada zona, de acuerdo a las siguientes definiciones.

**Art. 76.- Uso general.** - Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

**Art. 77.- Uso específico.** - Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

a. Uso Principal, es el uso preponderante al que está destinado el predio o zona homogénea.

b. Uso complementario. Es aquel uso necesario que complementa el uso destinado de la zona.

c. Uso restringido. Aquel uso que se puede destinar un predio o zona con ciertas restricciones de obligatorio cumplimiento.

d. Uso Prohibido. Es aquel uso que su implantación está terminantemente prohibido en una zona o predio.

**Art. 78.- Aplicación de Uso de suelo.** - Para cada zona de planificación se aplicará sin ninguna restricción el uso de suelo principal. Los usos complementarios siempre y cuando complementen el uso principal, el restringido observando las debidas consideraciones. De ninguna manera o por ningún motivo se implementará el uso de suelo prohibido.

En caso de no existir algún uso de suelo expresado en esta ordenanza o el en PUGS, queda autorizada la Dirección de Planificación y Territorialidad, bajo el debido criterio técnico, establecer o permitir actividades referentes a un determinado uso de suelo. La compatibilidad del uso de suelo se encuentra descritos a detalle en el capítulo III COMPONENTE URBANÍSTICO DEL CANTÓN EL PANGUI, tratamientos de usos de suelo.

## **ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO**

### **DEFINICIONES**

**Art. 79.- Definición.** - Es el proceso que tiene como fin definir el régimen urbanístico del suelo, en función de zonas de planeamiento denominados por la LOOTUGS como polígonos de intervención. A estos polígonos se les asigna normas de aprovechamiento en función del modelo territorial urbanístico, de la naturaleza y vocaciones propias del suelo.

**Art. 80.- Polígono de intervención.** - Se define como polígono de intervención, una porción de territorio cantonal ya sea urbano o rural que tiene características similares y homogéneas en el que se definirá una forma de intervención para todos los predios que lo conformen. Los polígonos de intervención están representados en el capítulo III COMPONENTE URBANÍSTICO DEL CANTÓN EL PANGUI, delimitación de los Polígonos de Intervención Urbana y Rural.

### **FORMA DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO**

**Art. 81.- Zonificación Sectorial.** - Se entenderá por Zonificación Sectorial de Uso y Ocupación del Suelo al establecimiento de lineamientos urbanísticos para el aprovechamiento ordenado del suelo tanto urbano como rural; mediante la delimitación de zonas diferenciadas en las cuales se determinará:

a. La distribución de usos del suelo (principal, complementario, restringido y prohibido),

b. La habilitación del suelo, que comprende:

- El tamaño mínimo del lote expresado en metros cuadrados.
- El frente mínimo de lote expresado en metros lineales y,
- La forma de ocupación de la edificación respecto al lote.

c. Las asignaciones para la edificación:

- Los retiros a los que se sujetará el alineamiento de la edificación
- El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PLANTA BAJA) expresado en porcentaje.
- El coeficiente de uso del suelo (CUS TOTAL) expresado en porcentaje.
- La altura máxima de edificación expresada en número de pisos y metros lineales.

**Art. 82.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.** - Las habilitaciones del suelo para subdivisión, fraccionamiento o urbanización observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUGS y demás instrumentos de planificación.

**Art. 83.- Tipologías de formas de ocupación para Edificación.** - Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica

**Art. 84.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.** - El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación que existe entre el área edificada en planta baja y el área total del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (CUS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

**Art. 85.- Retiros.** - Las edificaciones a construir deben cumplir con retiros de construcción establecidos en el PUGS y, en caso de existir en los planes parciales. Estos retiros son: frontales, laterales y/o posteriores, y se deben cumplir de acuerdo a las tipologías de formas de ocupación.

**Art. 86.- Altura de edificación.** - La altura de edificación corresponde al número de pisos establecido en la zonificación para cada polígono de intervención.

**Art. 87.- Altura del local.** - La altura de local es la distancia entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local. En

todos los casos la altura mínima de local se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del cielo raso terminado.

**Art. 88.- Distancia entre bloques.** - La construcción en bloques deberá cumplir con las distancias establecidas en la zonificación. Esta distancia deberá ser medida desde y hasta los elementos arquitectónicos más sobresalientes de cada bloque. Para la construcción en bloques se deberá presentar el proyecto arquitectónico completo.

#### **APLICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN.**

**Art. 89.- Aplicación de la Zonificación.** - La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por polígonos de intervención y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

- a. En cada zona de planeamiento polígono de intervención, la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman.
- b. En áreas del suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes.
- c. Si un lote está ubicado en áreas residenciales de alta densidad y supera en dos veces el área mínima establecida, podrá presentar un proyecto urbano arquitectónico especial para la asignación específica de coeficientes y alturas.
- d. Si el área de un lote en zonas de baja densidad, supera en tres veces el área mínima establecida en la respectiva zonificación de la zona de planeamiento, podrá presentar un proyecto urbano arquitectónico especial para la asignación específica de coeficientes y alturas.
- e. En predios con uso de equipamiento para las intervenciones de adecuación se aplicará la zonificación del entorno inmediato más favorable. Los proyectos nuevos de equipamiento podrán contar con asignaciones especiales siempre que se apruebe como plan urbanístico especial.

**Art. 90.- Zonificación establecida.** - La zonificación se establece para todo el territorio cantonal, urbano y rural de acuerdo a cada polígono de intervención y se encuentra detallada en el capítulo III COMPONENTE URBANÍSTICO DEL CANTÓN EL PANGUI, tablas específicas de tratamientos de usos de suelo.

#### **EXCEPCIONES**

**Art. 91.- Imposibilidad de aplicación de la norma.** - Cuando la zonificación establezca una forma de ocupación, altura y COS que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial, determinará las nuevas características, de acuerdo a la imagen urbana predominante.

## **INTENSIFICACIÓN EN LA UTILIZACIÓN DEL SUELO**

**Art. 92.- Edificabilidad onerosa.** - Los propietarios de predios podrán solicitar un incremento de edificabilidad, siempre y cuando cumplan con las consideraciones técnicas dispuestas en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a las Normas Ecuatorianas de la Construcción.

**Art. 93.- Autorización de incremento de edificabilidad.** - El incremento de edificabilidad se aprobará mediante acto administrativo por parte de la máxima autoridad previo informe favorable de la Dirección de Planificación y Territorialidad. Este incremento será de manera onerosa y se realizará mediante acto administrativo o tributario, según corresponda, o con la compensación social en suelo u otra que técnicamente se defina.

**Art. 94.- Autoridad administrativa Responsable.** - La Dirección de Planificación y Territorialidad, es la dependencia municipal responsable del informe para el incremento de edificabilidad, para lo cual evaluará la factibilidad de incremento.

**Art. 95.- Incremento.** - Con el propósito de estimular la construcción en lotes contiguos no edificados y evitar el fraccionamiento excesivo, se permitirá intensificar la ocupación del suelo según el PUGS.

**Art. 96.- Casos en que es posible el incremento de área de edificación.** - Cuando las edificaciones proyectadas se destinen a un uso distinto al de vivienda, y sean compatibles con la zonificación asignada al sector o cuando los edificios contemplen vivienda y otros usos.

## **ESPACIO PÚBLICO**

**Art. 97.- Definición.** - Son áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas y es el elemento que articula y estructura el espacio y regula las condiciones ambientales del mismo.

**Art. 98.- Componentes.** - El espacio público comprende, entre otros, los siguientes componentes:

- a) Los bienes de uso público que son aquellos ámbitos espaciales e inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes de la ciudad, destinados al uso o 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) Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este capítulo; y,
- d) Los demás bienes de uso público que establece el COOTAD.

**Art. 99.- Elementos constitutivos y complementarios.** - Son elementos del espacio público, los constitutivos y los complementarios.

**Art. 100.- Elementos constitutivos.** -

- a) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por:
  - Los componentes de los perfiles viales: derechos de vía, zonas de mobiliario urbano y señalización, ductos, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclo vías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, calzadas y carriles.
  - Los componentes de los cruces o intersecciones: esquinas, redondeles, puentes vehiculares, túneles y viaductos.
- b) Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro: parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre, y zonas de cesión gratuita a la Municipalidad.
- c) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, arte mural, esculturas, fuentes ornamentales y accidentes geográficos.
- d) 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 instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, retiros frontales, cerramientos.

**Art. 101.- Elementos complementarios.** -

a) Componentes de vegetación natural e intervenida.

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

c) Componentes del amoblamiento urbano:

#### Mobiliario

- Elementos de comunicación: mapas de localización de información pública, o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, medidores de ruidos y mensajes, teléfonos, cartelera locales, pulsadores y buzones.
- Elementos de organización: paradas de buses, tope llantas y semáforos.
- Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- Elementos de recreación: juegos para adultos e infantiles.
- Elementos de servicios: parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de lustra botas.
- Elementos de salud e higiene: baños públicos, contenedores para reciclar las basuras.
- Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para vigilancia, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

#### Señalización

- Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.
- Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información.

**Art. 102.- Autorización de uso.** - En el caso de áreas públicas de uso activo o pasivo, el Municipio podrá autorizar su uso por parte de organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o entidades privadas, podrá encargar la administración, mantenimiento, equipamiento del espacio mediante contratos o convenios.

En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas que impidan a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, debiendo dar estricto cumplimiento a la primacía del interés general sobre el particular.

**Art. 103.- Accesibilidad.** - Los parques y zonas verdes, así como las vías y los demás espacios 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.

El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad la Ley Orgánica de Discapacidades (LOD) y su Reglamento.

**Art. 104.- Ocupación del espacio público aéreo o de subsuelo.** - Cuando para la provisión de servicios públicos y elementos de enlace urbano se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, la Municipalidad establecerá los mecanismos para la expedición del permiso de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tasas, de acuerdo a las disposiciones de la ordenanza sobre la materia.

Las autorizaciones deben obedecer a un estudio de la factibilidad técnica y ambiental y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia con el plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen y se podrá autorizar su utilización para uso compatible con la condición del espacio.

Este tipo de autorizaciones no generará derechos reales para los particulares y deberán dar estricto cumplimiento a la primacía del interés general sobre el particular.

**Art. 105.- Áreas de cesión.** - En fraccionamientos en los que las áreas de cesión para zonas verdes, servicios comunales, sean inferiores a las mínimas exigidas por esta ordenanza, cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, de acuerdo a la valoración comercial establecida por la Unidad de Avalúos y Catastros. Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles se deberá asignar su valor a la provisión de espacio público en los lugares apropiados según lo determine la Dirección de Planificación y Territorialidad.

## **DESARROLLO URBANO**

### **HABILITACIÓN DE SUELO.**

**Art. 106.- Normativa General.** - La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de fraccionamiento del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades.

Se habilita el suelo a través de diferentes procesos establecidos en la Ley, en el cantón EL PANGUI se permitirán las siguientes propuestas de fraccionamientos de predios de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

- Urbanizaciones.
- Subdivisión urbana.
- Proyectos inmobiliarios de interés social.
- Subdivisión rural para asentamientos humanos.
- Fraccionamiento agrícola.

**Art. 107.- Urbanización.** - Son propuestas de iniciativa privada que tienen como finalidad el fraccionamiento de un predio que se encuentre dentro del área urbana o de expansión urbana en diez o más lotes resultantes, o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del lote mínimo establecido en la zonificación respectiva multiplicada por diez. Las Urbanizaciones serán aprobadas a través de ordenanza por el Concejo Municipal de EL PANGUI.

Para la habilitación del suelo en urbanizaciones, se deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Formulación del proyecto urbanístico con su respectiva factibilidad de dotación de servicios básicos.
- Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.
- Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.
- Deberán cumplir con las normas establecidas para la dotación de áreas verdes y equipamiento comunal.
- Acreditar la respectiva garantía de cumplimiento de dotación de infraestructura básica.

**Art. 108.- Subdivisión urbana.** - Son propuestas de iniciativa privada que tiene como finalidad el fraccionamiento de un predio que se encuentre dentro del área urbana en dos a diez lotes resultantes.

Con el objetivo de un adecuado desarrollo urbano, en el área de expansión urbana, las subdivisiones están restringidas a los criterios técnicos de la Dirección de Planificación y Territorialidad la misma que evaluará los proyectos de fraccionamientos de acuerdo al plan parcial que para el efecto será elaborado. Las subdivisiones urbanas serán aprobadas a través de resolución administrativa por la máxima autoridad ejecutiva o su delegado.

Para la habilitación del suelo en la subdivisión urbana, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Formulación del proyecto urbanístico con su respectiva factibilidad de dotación de servicios básicos.
- Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.
- Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.
- Deberán cumplir con las normas establecidas para la dotación de áreas verdes y equipamiento comunal.
- Acreditar la respectiva garantía de cumplimiento de dotación de infraestructura básica.

En los casos de subdivisiones en las que no puedan aplicarse las normas reglamentarias y cuyo origen sea la sucesión por causa de muerte o partición judicial, y en caso de que los lotes resultantes no cumplan con el área mínima se acogerán a la Declaratoria en Propiedad Horizontal, a fin de poder efectuar la adjudicación de alícuotas.

**Art. 109.- Proyectos de urbanizaciones para vivienda de interés social.** - Se consideran como tales, todas las actuaciones urbanísticas que tienen como objetivo principal el suelo destinado a la vivienda de interés social como urbanizaciones y proyectos de vivienda promovida por iniciativa pública.

Estos proyectos tienen como objetivo principal el de habilitar el suelo para vivienda de personas con escasos recursos económicos, para reasentamientos humanos de predios en riesgo o personas en movilidad humana.

Podrán ser implantados en suelo urbano, de expansión urbana o en el área rural cuya zonificación corresponda a residencial rural. No podrán ser implementados en zonas de

conservación natural, protección ambiental, de riesgo, protección patrimonial u otras zonas con clara vocación agrícola; que además cuenten con informes favorables de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de impacto ambiental.

**Art. 110.- Promotores de Proyectos de Urbanizaciones para Vivienda de Interés social.**

- Serán calificados como proyectos de urbanizaciones para vivienda de interés social, los proyectos que buscan una solución al déficit de vivienda para las personas con bajos recursos económicos. Pueden ser promovidos por:

- El Gobierno Municipal por administración directa o mediante convenios suscritos con otros niveles de gobierno, o, con ONGs u otras instituciones que financien o ayuden con el financiamiento de estos proyectos.
- El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) por administración directa o en coordinación con instituciones públicas y privadas, (empresas, constructores individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro vivienda) y, que previamente el Municipio, las califique como tales.

**Art. 111.- Calificación como proyectos de Urbanizaciones para vivienda de interés social.** - Le corresponde a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, la calificación de un proyecto de vivienda de interés social, para lo cual emitirá informe de acuerdo a los análisis socioeconómicos respectivos.

**Art. 112.- Procedimiento para calificación de Proyectos de urbanizaciones de vivienda de interés social.** - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial mediante el siguiente proceso, calificará los proyectos de interés social:

- Recepción de solicitudes y/o pedidos.
- Socialización del proyecto en el lugar de implementación.
- Análisis socioeconómico de los aspirantes.
- Calificación de aspirantes.
- Informe de calificación como Proyecto de vivienda de interés social.

**Art. 113.- Subdivisión rural para asentamientos humanos.** - Son aquellas que tienen por objetivo el fraccionamiento de un predio o parte de él, en varios lotes con el objetivo de promover asentamientos humanos. Estas lotizaciones solo se podrán implementar en el área de expansión de los centros poblados existentes, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Para proceder con subdivisión rural de asentamientos humanos, se considerará lo siguiente:

- Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.
- Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.
- Deberán cumplir con las normas establecidas para la dotación de áreas verdes y equipamiento comunal.
- Acreditar la respectiva garantía de cumplimiento de dotación de infraestructura básica.

**Art. 114.- Fraccionamiento Agrícola.** - Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a 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.

Para proceder con el fraccionamiento agrícola, se considerará lo siguiente:

- Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.
- Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.
- Para proceder con cualquier tipo de construcción en los lotes resultantes se necesita del permiso de la Dirección de Planificación y Territorialidad.

## **HABILITACIÓN DE SUELO PARA PROYECTOS ESPECIALES**

**Art. 115.- Proyectos Especiales.** - Se entenderá por proyectos especiales a los relacionados con granjas, establos, zoos criaderos, viveros, invernaderos, piscicultura, apicultura, los cuales solo se podrán implementar en suelo de recursos naturales renovables (RNR).

Estos proyectos, podrán desarrollarse siempre y cuando sean predios iguales o mayores a 5.000 m<sup>2</sup>.

**Art. 116.- Servicios básicos.** - La dotación de agua potable y alcantarillado será de responsabilidad exclusiva del propietario y/o promotor del proyecto, debiendo en su caso contar con la aprobación del GAD Municipal.

**Art. 117.- Imagen del proyecto.** - Los proyectos que se construyan en áreas de protección y/o aprovechamiento, se sujetarán a las siguientes regulaciones:

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

b) Nivel urbanístico: considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose al trazado vial y afectaciones previstas.

**Art. 118.- Protección al medio natural.** - La propuesta incluirá proyectos de forestación y reforestación, jardinería, huertos y crianza de animales, con el objeto de revitalizar el entorno ecológico y las actividades agrícolas del área.

**Art. 119.- Procedimiento.** - Para obtener la aprobación del proyecto el interesado, proyectista o promotor deberá seguir el siguiente procedimiento:

a) Presentación para su informe del plan general de implantación a la Dirección de Planificación y Territorialidad, con el informe favorable del GAD MUNICIPAL respecto a los sistemas de dotación o autoabastecimiento de agua potable y recolección, tratamiento y desalojo de aguas servidas;

b) Informe de prefactibilidad emitido tanto por la Dependencia Municipal encargada de la Gestión Ambiental, como por la encargada de la gestión de riesgos.

c) Presentación del proyecto a la Dirección de Planificación y Territorialidad con la documentación referida a la Aprobación de Planos y del Permiso de Construcción.

## **HABILITACIÓN DE SUELO EN ÁREAS PROTEGIDAS**

**Art. 120.- Proyectos a implantarse en áreas de protección ecológica y patrimonial.** - Podrán implantarse proyectos relacionados con equipamientos culturales, turismo, recreativos y deportes; siempre y cuando sean predios iguales o mayores a 50.000 m<sup>2</sup> y tendrán que cumplir con las exigencias impuestas por el Ministerio de Ambiente.

**Art. 121.- Servicios básicos.** - La dotación de agua potable y alcantarillado en áreas de protección y o aprovechamiento será de responsabilidad exclusiva del propietario y/o promotor del proyecto, debiendo en su caso contar con la aprobación de estos sistemas por parte del GAD MUNICIPAL.

## **ESTÁNDARES URBANÍSTICOS PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO**

**Art. 122.- Sistema vial.** - Todo fraccionamiento de suelo contemplará un sistema vial de uso público. Los fraccionamientos y subdivisiones destinados a la construcción de viviendas, se sujetarán a las especificaciones contenidas en el PUGS.

En cuanto al derecho de vía, se sujetará a la normativa emitida al respecto por parte del Gobierno Nacional, Provincial o Municipal según fuere del caso.

Para fraccionamientos agrícolas, el ancho mínimo para el acceso vial se establece en 7,40 m en caso de accesos carrozables, y en 4 metros en caso de accesos no carrozables.

La dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial diseñará la estructura vial: Red de vías expresas, arteriales, colectoras, locales, peatonales, ciclo vías y escalinatas.

En todo tipo de fraccionamientos el diseño y construcción de las vías deben ser realizados por el promotor, sujetándose a lo dispuesto en las disposiciones de esta Ordenanza, previa aprobación de la dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial.

**Art. 123.- Áreas de Protección.** - Cuando existan elementos hídricos, se deberá respetar los retiros exigidos por la Autoridad Nacional del Agua y la respectiva Ordenanza Municipal. En el caso de quebradas, lo que estipula esta ordenanza. Estas áreas se denominarán Áreas de Protección Hídrica y no podrán ser consideradas como áreas verdes comunales.

En el caso de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión, se respetará un ancho total de 30 m, con una distancia de 15 metros a cada lado de la red eléctrica.

**Art. 124.- Previsión obligatoria de áreas verdes y de equipamiento comunal.** - Todo fraccionamiento del suelo contemplará áreas para espacios verdes y equipamiento comunal. El área destinada para este efecto no será inferior al 15% y no podrá superar el 35% de la superficie útil (de lotes) del terreno a dividirse, incluidos los lotes de reserva y, se ubicará con frente a una vía vehicular. Las áreas de protección de ríos, quebradas o taludes no podrán ser consideradas como áreas verdes o de equipamiento comunal. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector, y la relación máxima frente - fondo será 1:5.

En caso de que las áreas verdes y las de equipamiento comunal a habilitarse presenten pendientes iguales al 20%, el propietario garantizará la entrega de las mismas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos, a cuyo efecto entregará una de las garantías previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por el valor equivalente al costo de los trabajos a ejecutarse a favor del Municipio.

Los linderos de los lotes privados hacia las áreas verdes y equipamiento comunal serán frentes vivos, y podrán tener fachada e ingreso peatonal hacia las mismas. Cuando un predio esté limitado o atravesado por ríos o quebradas, cuyas áreas de protección sean mayores al treinta por ciento (30%) de la superficie total del predio, no se exigirán áreas verdes, sino únicamente el equipamiento comunal que se lo ubicará en el área útil del terreno. Esta disposición regirá para todo proyecto de habilitación del suelo.

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

**Art. 125.- Casos en los que el establecimiento de áreas verdes y equipamiento comunal no es exigible.** - No se exigirá el establecimiento de áreas verdes y comunales en los siguientes casos:

a) Cuando los predios a habilitarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el diez por ciento para áreas verdes, y cuyo titular de dominio sea el mismo propietario.

b) Fraccionamientos agrícolas con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.

c) Predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados. En este caso, si el porcentaje del área destinada a entregarse, resultare menor al lote mínimo establecido en la zonificación respectiva; el urbanizador entregará el equivalente del porcentaje en dinero, según el avalúo catastral actual.

d) Cuando las subdivisiones se produzcan por el cruce de una vía pública aprobada por el Municipio, Ministerio de Obras Públicas o Consejo Provincial de ZAMORA CHINCHIPE.

e) En el caso de donaciones para equipamiento comunitario de uso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización.

No pueden ser destinados para áreas verdes o equipamiento comunal las áreas afectadas por vías o proyectos viales aprobados por la Municipalidad, Consejo Provincial de ZAMORA CHINCHIPE y/o Ministerio de Obras Públicas, líneas de alta tensión, autopistas, acueductos, canales abiertos, y zonas colindantes a terrenos inestables o inundables, o con pendientes del 30%.

**Art. 126.- Mantenimiento de áreas verdes y de equipamiento comunal.** - El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta que éstas

sean entregadas al Municipio. Con posterioridad al traspaso de dominio, se podrá suscribir con los representantes del sector un convenio de colaboración mutua para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

Estas áreas no podrán ser vendidas ni permutadas por la municipalidad, ni destinadas a otro fin; así como no podrá ocuparse o cerrarse, a ningún título, total o parcialmente lo que ya constituyere calle, plaza pública o espacio público, de conformidad con el Art. 428 del COOTAD.

**Art. 127.- Diseño de Lotes.** - Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán como mínimo la superficie y el frente establecidos en la zonificación respectiva.

En urbanizaciones nuevas, los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo.

Los lotes tendrán una relación máxima 1:5 (frente – fondo), su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte, para lo cual se requerirá de un informe previo de la Dirección de Planificación y Territorialidad. No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean superiores a 30° de la pendiente.

**Art. 128.- Infraestructura básica.** - Los proyectos de urbanización o subdivisión en suelo urbano y de expansión urbana, de manera obligatoria, construirán los sistemas de infraestructura de servicios básicos:

- Vías afirmadas y lastradas.
- Aceras y bordillos. Cunetas.
- Alcantarillas, puentes y pasos de agua, en caso de ser necesarios.
- Sistema de Agua Potable.
- Sistema de alcantarillado sanitario.
- Redes de energía eléctrica.

El urbanizador construirá y entregará sin costo al Municipio las redes de infraestructura sobre la base del cronograma presentado por el interesado y aprobado por la Municipalidad.

En subdivisiones en las que no exista posibilidad de servicios básicos de infraestructura, se exigirá el cronograma valorado de obras solo por servicios básicos existentes: agua potable, alcantarillado y vías afirmadas y lastradas.

La gestión y administración de la infraestructura de agua potable y/o alcantarillado sanitario será pública a través del GAD MUNICIPAL o comunitaria a través de una junta de usuarios del servicio. En cualquier caso, para la operación y mantenimiento de las infraestructuras de agua potable y/o alcantarillado se deben considerar principios de sostenibilidad y sustentabilidad.

**Art. 129.- Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.** - Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo, se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento y señalado expresamente en el permiso correspondiente, y serán ejecutadas por:

- a) Los propietarios o promotores privados y organizaciones populares;
- b) Los propietarios, organizaciones populares o promotores privados en asociación con el GAD MUNICIPAL. El costo de las obras de infraestructura será sufragado por los propietarios o promotores. Toda habilitación del suelo podrá ser planificada y ejecutada por etapas y sus obras de infraestructura serán entregadas al Municipio en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma aprobado.

**Art. 130.- Verificación y catastro de áreas comunales.** - La Unidad de Avalúos y Catastros, verificará, constatará y catastrará los lotes destinados a espacios verdes y áreas comunales de acuerdo a los planos de habilitaciones del suelo aprobados previos a la emisión del permiso respectivo de autorización o aprobación.

**Art. 131.- Recepción de espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura.** - El Municipio recibirá a través de las unidades correspondientes, los espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura de conformidad con los planos aprobados y permiso de urbanización emitido.

En las subdivisiones la recepción lo hará la unidad técnica correspondiente previo informe de la Dirección de Movilidad y Obras Públicas, en caso de existir obras de infraestructura.

La Dirección de Movilidad y Obras Públicas recibirá la infraestructura de agua potable y/o alcantarillado sanitario una vez se hayan consolidado al menos el 75% de viviendas de los lotes En los que se haya fraccionado o subdividido.

## **EDIFICACIONES**

### **NORMATIVA PARA EDIFICACIONES**

**Art. 132.- Aprovechamiento urbanístico.** - Es la capacidad de edificación de un predio, que debe cumplir con los condicionamientos establecidas en esta ordenanza, cuyas

características se encuentran determinadas en la zonificación de uso y ocupación de suelo, asignado al sector en que éste se encuentre.

**Art. 133.- Edificación.** - Es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano o suelo rural, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Cumplirá con las especificaciones técnicas contenidas en el Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

**Art.- 134.- Retiro frontal.** - En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán enjardinados a fin de obtener una composición de interés paisajístico, pudiendo pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares. En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones que aumenten el volumen edificado.

**Art. 135.- Retiros Laterales y Posteriores.** - Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva los que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo adosarse en planta baja hasta una altura máxima de tres metros a las medianeras, medida desde el nivel natural del terreno, para uso exclusivo de garaje y en ningún caso para locales habitables y/o comerciales.

En zonas de uso industrial por ningún motivo podrán adosarse las edificaciones a las medianeras, sea cual fuere su uso y el tiempo de ejecución de la construcción.

**Art. 136.- Cerramientos.** - Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de tres cincuenta metros (3.50 m). La altura máxima de los cerramientos frontales será de dos cincuenta metros (2.50 m.). Los solares no edificados deberán cerrarse respetando la zonificación, con una pared de dos cincuenta metros (2.50 m.) de altura como mínimo, debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no altere al ornato de la ciudad.

El plazo para construir los cerramientos, será de treinta días a contar de la fecha de la notificación de la orden de construcción. La Dirección de Planificación y Territorialidad, se encargará de emitir la correspondiente línea de fábrica para su construcción.

**Art. 137.- Voladizos.** - Se considera voladizo a todo elemento construido, abierto o cerrado, que sobresalga del plomo de la edificación. En lotes cuya forma de ocupación de lote sea en línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habitables volados en ochenta centímetros (0.80 m.), a partir de la primera planta alta, debiendo mantener una altura libre mínima de tres metros desde el nivel natural del terreno.

No se permiten voladizos de ningún tipo, para zonificaciones, cuando las vías sean menores o iguales a 10 m de ancho, pasajes peatonales y escalinatas. Los balcones se retirarán tres metros de la medianera. En zonificaciones con retiros frontales se permiten voladizos en una dimensión equivalente al 10% del ancho de la vía y hasta un máximo de 3,00 m. No se permitirán volados de ningún tipo ocupando los retiros laterales y posteriores, a excepción de que el retiro sea hacia un espacio verde público, en cuyo caso podrá tener una dimensión máxima de 1,00 m.

**Art. 138.- Culatas.** - Todas las culatas (posteriores o laterales) de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

**Art. 139.- Alturas de edificación, ocupación de retiros y excavaciones.** - Todas las edificaciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de edificación, ocupación de retiros y excavaciones:

a) Se considera altura máxima de edificación a la asignada en el Formulario de Línea de Fábrica, la misma que será correspondiente, tanto en número de pisos, como en distancia vertical.

b) La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en todas las direcciones de su topografía.

En terrenos planos, la altura de edificación se medirá incluyendo todos los locales habitables y no habitables que se encuentren elevados sobre el nivel de la acera con una tolerancia máxima de un metro de altura al nivel de piso terminado.

En terrenos con pendiente positiva o negativa, la edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrizados cuya longitud horizontal mínima será de tres metros (3.00 m) y máxima de dieciocho metros (18.00 m) en dirección de la pendiente.

e) Los terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores a treinta grados, para la elaboración de los proyectos será necesario un estudio específico del suelo de los desbanques y taludes, que presentará previamente el interesado a la Dirección de Planificación y Territorialidad para su aprobación.

**Art. 140.- Edificaciones bajo el nivel del suelo.** - Se podrá diseñar locales habitables bajo el nivel natural del suelo, siempre y cuando se cumplan todas las disposiciones de Normativa 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. 141.- Altura de entrepiso.** - En cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen 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.

**Art. 142.- Ascensores.** - Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios de cinco plantas y un subsuelo. Puede construirse sin elevador, pero debe prever el espacio para su posterior instalación. No se permitirá ningún otro uso al espacio reservado para los elevadores.

**Art. 143.- Transformadores.** - Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente, para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, y de las dimensiones y requisitos que exija la Empresa Eléctrica y de acuerdo esta Normativa Urbanística siempre que no sea factible su instalación en una torre (poste) y que no se trate de cámaras modulares compactas.

## **ESTACIONAMIENTOS**

**Art. 144.- Normativa General.** - Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios establecidos:

a) El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frentes a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía, salvo estudio previo de tráfico y pendientes aprobado por la Dirección de Movilidad y Obras Públicas.

b) Los accesos a los estacionamientos en los que la forma de ocupación sea con retiro, deberán conservar el mismo nivel de la acera en una longitud de 3 metros desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En las áreas en las que la forma de ocupación de la edificación sea a línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a partir de la línea de fábrica.

c) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3m.).

d) Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible y audible para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.

e) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales. La ocupación como acceso a los estacionamientos, no superará el 40% del frente del lote. En lotes con frentes menores a 10 m. el acceso vehicular será de 3 m. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 3 m.

f) Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o permiso de construcción, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en esta Normativa, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta Normativa y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos; coliseos, galleras, estadios, mercados.

g) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Planificación y Territorialidad. La rampa de acceso desde la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros.

h) No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.

i) En lotes con zonificación aislada con acceso a través de pasajes peatonales, con áreas mayores o iguales a 300 m<sup>2</sup>, podrá planificarse con estacionamientos comunales.

**Art. 145.- Cálculo.** - Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos se seguirán las normas generales contenidas en esta Ordenanza y en el PUGS.

## **EDIFICACIONES DE USO INDUSTRIAL**

**Art. 146.- Normativa General.** - Las edificaciones para uso industrial, a más de los requisitos previstos con carácter general, cumplirán con las siguientes exigencias:

a) La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la normativa nacional y a la ordenanza local aprobada para el efecto.

b) La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la normativa nacional, las ordenanzas locales y a la de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.

c) La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la normativa nacional vigente y a la ordenanza emitida para tal efecto.

d) Las actividades que generen radiactividad o perturbación eléctrica deberán cumplir con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.

e) Los ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la normativa nacional, las ordenanzas locales y a la de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.

## **PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN**

**Art. 147.- Construcciones sismorresistentes.** - Las construcciones buscarán en sus soluciones la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra. Los proyectos estructurales se sujetarán a las normas básicas y recomendaciones establecidas en la Norma Ecuatoriana de Construcción (NEC) y esta Ordenanza, debiendo además observarse lo siguiente:

a) Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionada con el análisis y diseño sismorresistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la ingeniería estructural a escala internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sísmicas similares a las nuestras.

b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

**Art. 148.- Protección contra incendios.-** Todo proyecto urbano y arquitectónico incluidos los que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán considerar las normas especiales de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, esta Normativa y otras existentes sobre la materia, para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, el Municipio a través del Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios. Las construcciones existentes deberán adecuarse a

las normas especiales de protección contra incendios en la medida máxima que permita su tipología y su funcionamiento.

## **SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS**

**Art. 149.- Accesibilidad.** - Esta Ordenanza establece condiciones que facilitan la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación, en cumplimiento a la legislación nacional vigente sobre la materia.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural o funcional, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente.

1. Todos los lugares de uso público tendrán previsto en sus elementos de uso común medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de aquellas personas que se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida.
2. Asimismo, en todos los edificios de viviendas en tipología colectiva se deberá disponer de un portal de acceso común con rampas y demás elementos que eliminen las barreras arquitectónicas.
3. Se evitarán las Barreras Arquitectónicas Urbanísticas, en el trazado de los elementos de urbanización y en el mobiliario urbano.
4. En todo caso, se aplicará lo dispuesto en la legislación nacional y/o vigente en la materia.

## **RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Art. 150.- Definición de Régimen Propiedad Horizontal.** - Se denomina propiedad horizontal, a la propiedad que recae sobre las partes en que se puede segregar un bien inmueble. El régimen de propiedad horizontal es el conjunto de normas y políticas que regulan las relaciones entre varios propietarios de las partes, así como reglamenta los bienes privados y comunes resultados de la segregación de un bien inmueble.

**Art. 151.- Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.-** Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley de Régimen de Propiedad horizontal vigente, los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando

sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominal conectado y accesible desde un espacio público.

**Art. 152.- Normas aplicables.** - La convivencia, los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio estuviera constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal, observarán la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

## **VEGETACIÓN, FAUNA, ELEMENTOS NATURALES Y SITIOS ARQUEOLÓGICOS**

**Art. 153.- Vegetación en áreas no ocupadas por edificios.** - Las áreas no ocupadas con edificación deberán tener vegetación en por lo menos un setenta por ciento de esa área. La Municipalidad, independientemente, o en acción conjunta con otras entidades estimulará la conformación de huertos y áreas forestales.

**Art. 154.- De los bosques, vegetación y maleza.** - La vegetación existente tanto en espacios públicos como en privados, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones en el área de protección deberá solicitarse autorización al Municipio, el que, a través de la unidad administrativa correspondiente, emitirá el respectivo permiso. Se procurará el mantenimiento de la vegetación existente, así como de la reforestación con especies nativas en las áreas que para tal fin se definan.

La tala de árboles quedará sometida, en cualquier caso, al requisito de permiso municipal, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sean necesarias obtener de la autoridad competente en razón de la materia

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

**Art. 155.- Ordenación del paisaje.** - Cumplirán las condiciones de uso del área en que se localice cuando sea compatible con el nivel de protección asignado. Las actuaciones y medidas enunciadas velarán por el mantenimiento de los rasgos morfológicos y topográficos del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Los planes y proyectos de desarrollo contendrán estudios del paisaje en detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje de las actividades urbanísticas a desarrollar. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que

estuvieran situadas. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberán realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en la correspondiente solicitud de permiso.

**Art. 156.- Taludes.** - Cuando un lote límite con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, esta longitud podrá ser menor o no existir, cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios. Todos los taludes cuya altura no sea mayor a 5 m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad (cuneta de coronación).

**Art. 157.- Quebradas.** - Se considera como quebrada, el accidente geográfico en la que existe una depresión del terreno de tal manera que existe un paso estrecho entre dos taludes escarpados, sin la presencia de un caudal de agua permanente. El área comprendida entre los bordes superiores de los dos lados de una quebrada, será considerada como área de protección.

En el caso del área urbana para la habilitación del suelo, podrá constituirse en vía, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan y se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento.

## **AGUA**

**Art. 158.- De cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas.** -

La planificación y el manejo de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas ayudan a la conservación de los recursos naturales para el desarrollo sustentable en el Municipio y mejorar la calidad de vida de la población. Se consideran áreas de protección a las superficies que rodean a los cuerpos de agua perenne o intermitente, natural o artificial, o que son ocupadas por éstos. Estas áreas incluyen:

- a) Lechos de los cuerpos de agua.
- b) Área de protección hídrica, medida de manera horizontal hacia fuera del lecho a partir de la línea de máxima creciente promedio anual a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua.

c) En el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancas o taludes inestables y con pendientes escarpadas, se considerará también protección hídrica el área comprendida entre las márgenes del cuerpo de agua y los bordes superiores.

d) La amplitud del área de protección hídrica deberá considerar lo establecido por la Autoridad Nacional del Agua o en su defecto, la respectiva ordenanza municipal.

**Art. 159.- Aguas subterráneas.** - Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua. Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías previo estudio de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

**Art. 160.- Vertidos líquidos.** - Para la concesión de permisos para cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos, se exigirá la justificación del tratamiento a realizarse, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

**Art. 161.- Sanciones a la degradación del ambiente.-** Las acciones de degradación del ambiente natural se obligan a ejecutar medidas de mitigación, remediación, rehabilitación de las zonas e instalaciones afectadas o ambientalmente degradadas por acciones o actividades antrópicas causantes en forma directa o indirecta y dará lugar a las sanciones: el propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público y de protección ecológica: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, áreas verdes, área comunal y área de protección ecológica, en forma intencional o con equipos pesados de construcción, transporte de escombros de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con una multa de 100% del costo de los trabajos producidos por los daños y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no hubiere reparado los daños, la Dirección de Obras Públicas los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del 25%.

## **CANTERAS**

**Art. 162.- Competencia.** - Es atribución del Municipio otorgar el permiso de explotación de materiales pétreos para la construcción dentro de la Jurisdicción Cantonal. La Unidad

encargada de áridos y pétreos emitirá el informe, de acuerdo a la normativa vigente y a la Ley Minera.

**Art. 163.- Autorización.** - Toda persona natural o jurídica que requiera obtener la autorización municipal de uso de suelo para la explotación de piedra, ripio, arena y demás materiales de empleo directo en la industria de la construcción, presentará la documentación exigida de acuerdo al Departamento de Áridos y Pétreos.

## **NORMATIVA TÉCNICA**

### **TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS**

#### **GENERALIDADES**

**Art. 164.- Permiso.** - Es un acto administrativo mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar determinado terreno o para ejecutar obras específicas y/o para edificar.

**Art. 165.- Competencia.** - La dependencia competente para otorgar permisos para habilitar el suelo es la Dirección de Planificación y Territorialidad.

**Art. 166.- Intervención de profesionales.** - Los trabajos de planificación urbana, arquitectónica, diseño especializado, ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras; para los cuales se requiera de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional, según el caso, inscrito en el respectivo colegio de acuerdo con las leyes de ejercicio profesional y debidamente registrado en el Municipio.

#### **TIPOS DE PERMISOS**

**Art. 167.- Habilitación del suelo.** - Para toda habilitación del suelo se requiere de permiso, que es la autorización para ejecutar en un predio o conjunto de predios, las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de uso, según las normas urbanas que para cada caso se establezcan. Podrán ser:

- a) Permiso para urbanización.
- b) Permiso de subdivisión urbana.
- c) Permiso de urbanizaciones de interés social.
- d) Permiso para subdivisión rural de asentamientos humanos.
- e) Permiso de fraccionamiento agrícola.

f) Permiso de Proyectos urbanísticos de tratamiento especial.

**Art. 168.- Permisos de edificación.** - Las edificaciones podrán realizarse bajo las siguientes formas de intervención:

1. Trabajos varios. - Para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones en los siguientes casos:

a) Edificación nueva o ampliación hasta 40 m<sup>2</sup>.

b) Construcción de cerramientos.

c) 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 fuere menor a 40 m<sup>2</sup>.

d) Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, fisuras y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias, unidades centralizadas de gas, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser repuestos.

e) Demoliciones.

f) En el caso de los trabajos detallados en los literales, d) y e), el área de intervención será ilimitada.

El trámite se lo realizará en la Dirección de Planificación y Territorialidad de acuerdo a lo dispuesto en el artículo sobre el procedimiento para obtener el permiso de trabajos varios.

2. Edificación. - Se entiende por permiso de edificación la autorización para desarrollar en un predio o predios determinados obras de nueva construcción, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 40 m<sup>2</sup>, la que será emitida por la Dirección de Planificación y Territorialidad, y que comprende por separado la emisión del informe de aprobación de planos y el permiso de construcción sujetas a esta Normativa y de los instrumentos que lo complementen. Toda construcción nueva deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero civil, que esté, legalmente habilitado para el efecto.

**Art. 169.- De habitabilidad.** - El permiso de habitabilidad es la autorización que se concede para que una construcción entre en servicio y será la Dirección de Planificación y Territorialidad la que la conceda, previa solicitud del propietario, representante legal o el

director de la obra, a la terminación de cualquier construcción nueva, ampliación, recuperación o remodelación que haya obtenido el permiso de edificación y que tenga informe favorable en la inspección final.

**Art. 170.- Permiso de Uso de Suelo.** - Este permiso habilita a las personas ejecutar las actividades productivas en el territorio cantonal. Debe ser emitido para el funcionamiento de una nueva actividad, establecimiento o al cambio de uso, y será renovado cada año. La Dirección de Planificación y Territorialidad será la encargada de emitir este permiso. Los requisitos para este permiso son:

- Solicitud simple indicando la actividad a realizar.
- Copia de cédula de identidad.
- Copia del pago del impuesto predial del año en curso.
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- Croquis o plano de implantación de la actividad.

**Art. 171.- Ocupación de acera y calzada.** - En edificios con zonificación sobre línea de fábrica 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, máximo por dos meses y renovable por una sola vez.

## **INFORMES**

**Art. 172.- Formulación del pedido.** - El interesado presentará la solicitud con la documentación requerida para cada clase de permiso. Si la documentación estuviere incompleta, el funcionario correspondiente pedirá completarla. Queda prohibida la exigencia de documentos o informaciones ajenos a la naturaleza del pedido y que no estén expresamente establecidos en esta ordenanza y en la Ley.

**Art. 173.- Informe técnico.** - Recibido el trámite se realizarán las verificaciones y se recabarán los informes técnicos para establecer si aquello que se solicita está de acuerdo a las normas vigentes. El funcionario encargado del trámite emitirá el respectivo informe técnico.

**Art. 174.- Certificaciones.** - La Dirección de Planificación y Territorialidad otorgará certificaciones de los informes, a petición del interesado.

**Art. 175.- Informe de Línea de Fábrica.-** Es el documento que contiene los datos del propietario, ubicación, superficie del terreno, áreas construidas, las especificaciones

obligatorias para fraccionar el suelo, como son: lote y frente mínimo, afectación por vías, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y otras especiales; especificaciones obligatorias para la construcción de un edificio, su altura máxima, el área libre mínima, los retiros obligatorios, los usos, factibilidades de servicios de infraestructura y además las regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por oleoductos o poliductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección.

Será expedido en el término de tres días laborables por la Dirección de Planificación y Territorialidad a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés en obtenerlo. Tendrá un período de validez y plena vigencia de dos años, contados a partir de la fecha de su expedición.

**Art. 176- Requisitos.** - Para la obtención del Informe de Línea de Fábrica, el interesado deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Formulario de Línea de Fábrica.
- b) Copia de la carta del impuesto predial del año.
- c) Localización exacta del predio en un plano de la ciudad para los terrenos en área urbana. Para los terrenos que se encuentren en áreas rurales en una hoja cartográfica en escala 1:50.000 o 1:25.000.

## **URBANIZACIONES**

**Art. 177.- Informe para urbanizaciones.** - Contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios. El resultado del proceso se informará a los solicitantes en el término máximo de diez (10) días laborables.

- a) Informe de aprobación de anteproyecto
- b) Informe de aprobación del proyecto definitivo.
- c) Informe legal.

**Art. 178.- Informe de anteproyecto.** - Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto, se debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad, en formulario existente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común y del profesional.

b) Copia de escritura y certificado original o copia notariado del Registrador de la Propiedad del predio a urbanizar.

c) Informe de Línea de Fábrica.

d) Plano topográfico del predio en escala uno a mil o uno a quinientos, en el que conste la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, oleoductos, acueductos y poliductos; En caso de que el predio esté afectado o límite con quebradas, el propietario requerirá de un informe previo de la Dirección de Planificación y Territorialidad, mismo que se emitirá en el término máximo de 10 días laborables a partir de la petición.

e) Tres copias del anteproyecto de urbanización, a escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:

- Ubicación a escala. La escala máxima será uno a veinticinco mil con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- Diseño vial integrado al sistema de la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;
- División en lotes producto del diseño urbanístico;
- Equipamiento comunitario y áreas recreativas.
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, fondo y superficie.

d) Informe de prefactibilidad emitido por las Dependencias Municipales encargadas de la Gestión Ambiental y Gestión de Riesgos.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario. El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

**Art. 179.- Estudio ambiental y urbano.** - Es un estudio que sirve para analizar si los efectos directos, indirectos y/o acumulativos de una acción propuesta tendrán o no posible

impacto en el medio ambiente. Se requerirá estudios ambientales, basados en la normativa nacional vigente sobre la materia.

**Art. 180.- Informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización.** - Para la concesión del informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización, se deberá presentar a la Dirección de Planificación y Territorialidad, la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad, en formulario existente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador.

b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del registro de la propiedad.

c) Informe de Línea de Fábrica.

d) Informe del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).

e) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de esta Normativa, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN, en los tamaños que establece esta Normativa.

f) Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas).

g) Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.

h) Comprobante de pago del impuesto predial del año.

i) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta.

j) Estudio de gestión administrativa, operativa y mantenimiento de los sistemas por aprobarse.

k) Informe favorable del estudio ambiental y urbano.

l) Tres copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:

- Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será 1:25.000 con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;

- Diseño vial integrado a la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;
- División en lotes producto del diseño urbano;
- Equipamiento comunitario y áreas recreativas;
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
- Cronograma valorado de obras.
- Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales

El proyecto aprobado tendrá una validez de dos años.

## **SUBDIVISIONES URBANAS**

**Art. 181.- Informe para subdivisiones.** - La Dirección de Planificación y Territorialidad a través de su titular, previo informe técnico y legal, emitirá los permisos para las subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad en formulario existente con la firma del o de los propietarios, de su procurador común o representante legal y del arquitecto proyectista.
- b) Informe de Línea de fábrica.
- c) Título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad.
- d) Certificado de gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad, actualizado.
- e) Certificado de factibilidad de servicio otorgado por el departamento de Alcantarillado y Agua Potable, en caso de no existir infraestructura.
- f) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad;

g) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación;

h) Comprobante de pago del impuesto predial del año inmediatamente anterior;

i) Tres copias de los planos de la subdivisión o de la reestructuración parcelaria elaborados en escalas uno a mil, uno a quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido. La propuesta de subdivisión irá sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo:

- Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones, con especificación de número de pisos y tipo de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales y quebradas;

- Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas o ríos, en escala opcional;

- Cuadros de datos conteniendo superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidades de población bruta y neta utilizadas en el proyecto y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie tipo de cubierta,

- Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas o ríos, en escala opcional; Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que se proyecten calles o pasajes.

j) En caso de que el predio esté afectado o límite con quebradas el propietario requerirá de un informe previo de la Dirección de Planificación y Territorialidad en el que se establezca el límite superior de quebrada.

k) En caso de reestructuración parcelaria, se adjuntará la documentación pertinente de los lotes involucrados, sin perjuicio de que la misma sea impuesta por el Municipio previa notificación a los propietarios.

**Art. 182.- Trámite de la solicitud.** - La Dirección de Planificación y Territorialidad emitirá el informe técnico respectivo, en el término máximo de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe fuere negativo, deberá señalarse las razones del caso y las recomendaciones correspondientes.

Sindicatura Municipal en base de los datos del informe técnico respectivo, se encargará del trámite legal administrativo, elaborará al efecto la minuta de transferencia de dominio de las áreas comunales, y, de ser del caso, la hipoteca de las áreas que en concepto de garantía de las obras a ejecutarse se establezca. En el término de diez (10) días laborables, se emitirá el permiso para la subdivisión que se hubieren presentado, con el informe del caso.

## **SUBDIVISIÓN RURAL PARA VIVIENDA EN ASENTAMIENTOS HUMANOS**

### **Art. 183.- Informe para subdivisión rural para viviendas en asentamientos humanos. -**

Contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios. El resultado del proceso se informará a los solicitantes en el término máximo de diez (10) días laborables.

## **FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS**

**Art. 184.- Informe para fraccionamientos agrícolas. -** Para fraccionamientos agrícolas se necesitará de un proceso generalizado mediante los siguientes requerimientos:

a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad, en formulario existente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador.

b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del registro de la propiedad.

c) Comprobante de pago del impuesto predial del año.

d) Tres copias del proyecto de fraccionamiento, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:

- Ubicación a escala.
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- División en lotes producto del fraccionamiento;
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
- Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.

## **PROCEDIMIENTOS RESPECTO A URBANIZACIONES**

**Art. 185.- Informe legal, áreas verdes y comunales.-** La Dirección de Planificación y Territorialidad emitirá el informe técnico y lo remitirá a Sindicatura Municipal, la que, luego de recabar de la Dirección de Avalúos y Catastros el informe relacionado con la verificación y recepción física y documental de las áreas verdes y comunales a ser entregadas por los urbanizadores a la municipalidad, se encargará del trámite jurídico-administrativo, elaborará para el efecto la minuta de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales.

La referida transferencia a favor del Municipio de las áreas verdes y comunales, podrá hacerse conforme lo previsto en el COOTAD. Corresponde a Sindicatura emitir informe legal favorable sobre la propuesta de urbanización para dictamen de la Comisión de Planificación y Obras Públicas, y, finalmente para conocimiento y resolución del Concejo.

**Art. 186.- Protocolización de la Ordenanza.** - Luego de la aprobación del permiso por parte del Concejo, Secretaría General del Concejo retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará las seis copias restantes a las siguientes unidades: Dirección de Planificación y Territorialidad, Procuraduría Sindica, Unidad de Avalúos y Catastros, Registrador de la Propiedad, dos al propietario.

La Unidad de Avalúos y Catastros informará sobre el avalúo de los predios a urbanizarse con el fin de determinar el costo de las garantías por las obras de infraestructura. Estas garantías deberán ser rendidas previo al despacho de la Ordenanza de aprobación de la urbanización, bajo la responsabilidad de Sindicatura.

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

El urbanizador se obliga a entregar en Sindicatura cuatro copias certificadas de las escrituras inscritas, así como dos copias certificadas para Secretaría General.

**Art. 187.- Planos modificatorios de urbanización.** - Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad, por el o los propietarios, o por su procurador común o representante legal.

- b) El original del permiso de urbanización, ordenanza o resolución otorgada por el Concejo;
- c) Un juego de planos aprobados.
- d) Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios.
- e) Siete copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil o uno quinientos, sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos.

**Art. 188.- Entrega - Recepción de obras de urbanización.** - La Dirección de Planificación y Territorialidad a petición del urbanizador y previa la entrega – recepción de las obras de urbanización, solicitará un informe final sobre el cumplimiento de las mismas a la Dirección de Movilidad y Obras Públicas y serán las siguientes:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano.
- b) Construcción de calzadas, aceras, parterres, bordillos y áreas encepadas o arborizadas.
- c) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico.
- d) Construcción y habilitación de áreas verdes y equipamiento comunitario.
- e) Construcción de alcantarillas, puentes y pasos de agua, de ser necesarios.
- f) Señalización de lotes que comprende el amojonamiento en forma clara y visible.

Si todos los informes fueren favorables, el departamento legal elaborará el acta de entrega - recepción de las obras, para que sea suscrita por el Procurador Síndico en representación del Municipio y por el propietario de la urbanización o su representante legal y se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca o devolución de la garantía de la obra.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuera desfavorable, por no hallarse la obra terminada, la Dirección de Planificación y Territorialidad hará conocer por escrito al propietario, su representante legal y/o al director de la obra, los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente.

**Art. 189.- Cancelación de hipoteca por garantía de obras.** - Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el

propietario del inmueble y los representantes legales del Municipio, previo dictamen técnico de las Direcciones Municipales.

## **APROBACIÓN DE PLANOS, PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN Y PERMISOS VARIOS**

### **APROBACIONES DE PLANOS**

**Art. 190.- Aprobación de planos.** - Toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de una edificación requerirá de la aprobación de los planos arquitectónicos por la Dirección de Planificación y Territorialidad. Los planos deberán presentarse con la firma del propietario o su representante legal y del profesional responsable.

Los proyectos de equipamiento urbano de servicios públicos deberán obtener un informe preliminar, otorgado por la Dirección de Planificación y Territorialidad.

**Art. 191.- Requisitos para la aprobación de planos.** - Para la aprobación de los planos de edificación se presentarán los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad por el o los propietarios o su procurador común,
- b) Informe de Línea de Fábrica,
- c) Comprobante de pago de contribución al Cuerpo de Bomberos.
- d) Cuatro copias de planos arquitectónicos de la edificación, dibujados en escala 1:50 o 1:100, en cuya tarjeta de identificación se registrará la clave catastral del predio,
- e) Si la construcción se financia con préstamo hipotecario, se adjuntarán tres copias adicionales,
- f) Cuadro de áreas graficado en la primera lámina del proyecto indicando área de lote, área de construcción en planta baja (COS PLANTA BAJA), área de construcción total (CUS TOTAL), área de vivienda, área de comercio y oficinas, área de estacionamientos, área comunal, número de unidades de vivienda y número de estacionamientos.
- g) Comprobante de pago del impuesto predial.
- h) Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad del inmueble.

Se utilizarán escalas 1:50 o 1:100, excepto en donde se indique expresamente otra escala.

Además de los requisitos antes señalados, en los casos que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:

En construcciones a partir del tercer piso, calculo estructural firmado por ingeniero civil.

En construcciones mayores a 500 m<sup>2</sup> instalaciones eléctricas e hidrosanitarias firmados por profesional competente.

En construcciones que alberguen a más de 25 personas o tengan más de cinco pisos de altura o proyectos de industrias, artesanías, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se deberá adjuntar el informe del Cuerpo de Bomberos.

En proyectos industriales de bajo y mediano impacto, aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia al nivel de ciudad, se adjuntará el informe ambiental previo conferido por la Dirección de Planificación y Territorialidad.

En gasolineras y estaciones de servicio deberá presentarse:

- Memoria justificativa del proyecto.
- Informe del Cuerpo de Bomberos.
- Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación.
- Escritura que acredite el dominio, o contrato de arrendamiento otorgado ante el notario público por un plazo mínimo de cinco años, con autorización expresa del propietario para el uso de gasolinera o estación de servicio.
- Informe favorable de la Departamento Municipal de Agua Potable y Alcantarillado.
- Facilidades de accesos y diagramas de circulación internas vehiculares con radios de giro.
- Plano de ubicación con las distancias a los establecimientos contemplados en esta Normativa. Los informes de aprobación de los planos arquitectónicos para gasolineras y estaciones de servicio, serán suscritos exclusivamente por el Director de Planificación.

Informe favorable de la Dirección de Planificación y Territorialidad para el caso de terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores a treinta grados.

**Art. 192.- Retiro de planos.** - El propietario o proyectista retirará de la Dirección de Planificación y Territorialidad en el término de 15 días laborables los planos aprobados, así como el comprobante de pago de la tasa municipal de aprobación de planos.

Para gasolineras, urbanizaciones y construcciones especiales: hoteles, paraderos turísticos, industrias se adjuntará un archivo magnético con todos los planos y memoria técnica.

**Art. 193.- Copias certificadas.** - La Dirección de Planificación y Territorialidad o la unidad administrativa correspondiente otorgará copias certificadas de los planos que se hubieren aprobado, para lo cual el interesado presentará:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad, por el o los propietarios o su procurador común; y,
- b) El comprobante de pago de un valor equivalente al diez por ciento de la tasa de aprobación original.

**Art. 194- Modificaciones y actualización a los planos aprobados.** - Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes; deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad;
- b) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
- c) Informe de línea de fábrica;
- d) Original o copias certificadas del informe de aprobación de planos;
- e) Dos copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- f) Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de la totalidad de los condóminos; tal y como establece la Ley de Propiedad Horizontal;
- g) Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas; y,
- h) Informe del cumplimiento de las normas de protección contra incendios, para los casos requeridos.
- i) El comprobante de pago de un valor equivalente al 10% de la tasa de aprobación municipal.

Cuando se realicen cambios menores no contemplados en las modificaciones anteriores no se requerirá permiso de edificación. Los requisitos para la actualización de planos aprobados son los siguientes:

- a) Solicitud dirigida al Dirección de Planificación y Territorialidad por el o los propietarios o su procurador común;
- b) Informe de Línea de Fábrica actualizado;
- c) Dos copias de los planos arquitectónicos aprobados de la edificación;
- d) Informe de aprobación de planos;
- e) Copia del comprobante del pago del impuesto predial; y,
- f) Copia de la escritura de propiedad del inmueble y certificado del Registrador de la Propiedad.

### **PRESENTACIÓN DE PLANOS**

**Art. 195.- Alcance.** - Los planos que deban presentarse en papel impreso o en sistema digital para su revisión, aprobación o trámite se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección.

Ninguna persona natural o jurídica podrá efectuar obra alguna en calles, plazas y parques de la ciudad, parroquia o recinto poblado, a menos que, exista la aprobación previa de los planos respectivos por la Dirección de Planificación y Territorialidad.

**Art. 196.- Dimensiones de láminas.** - Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

#### **Dimensiones de Láminas**

Formato	Dimensiones (mm)
4A0	1682 X 2378
2A0	1189 X 1682
A0	841 X 1189
A1	594 X 841
A2	420 X 594

A3	297 X 420
A4	210 X 297

**Art. 197.- Cuadro de Títulos y Sellos de Aprobación.** - Todo plano de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

Sellos de Aprobación: Los planos de construcción deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0.15 x 0.15 m.

Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada proyecto, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

- Clave catastral y número de predio
- Nombre del proyecto.
- Nombre, número de cédula y firma del propietario
- Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable.
- Título de la lámina
- Escala o escalas
- Fecha
- Número de lámina

En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

A: planos arquitectónicos

E: planos estructurales

IS: planos de instalaciones sanitarias

IE: planos de instalaciones eléctricas

IM: planos de instalaciones mecánicas

IC: planos de instalaciones electrónicas y comunicación.

EE: estudios especiales

**Art. 198.**- Contenido mínimo de los Proyectos.

-a) Arquitectónicos. - Para la aprobación de todo proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán:

- Levantamiento planimétrico o topográfico cuando existan cambios sustantivos de nivel.
- Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe de la Unidad de Avalúos y Catastros.
- Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas. En casos necesarios coordenadas geográficas.
- Plano de implantación, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
- Cuadro de Áreas.

Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo al descrito a continuación.

- Plantas: Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera. Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo. Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarias para la comprensión del proyecto. En la planta de cubiertas, si éstas fuesen inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.
- Cortes: Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Los cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno. Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de éstos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere. En todos los casos de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.
- Fachadas: Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

- Planos de Instalaciones: En los casos que especifica la presente normativa, el conjunto de planos de instalaciones deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, comprenderá: Planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua potable, planos de instalaciones eléctricas e iluminación, planos de instalaciones telefónicas, planos de instalación de prevención y control de incendios y planos de instalaciones mecánicas o especiales, cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.

- Planos estructurales: En los casos que especifica la presente los planos estructurales deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.

- Memoria descriptiva: de acuerdo a la naturaleza y magnitud del proyecto definido, se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la edificación, monto, finalidades, usos, etc. en un máximo de 5 hojas tamaño INEN A4. Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

b) Proyectos de Conservación, modificación y ampliación. En caso de modificaciones, reconstrucciones, restauraciones y reparaciones, los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, se presentarán planos de estado actual y de intervención.

**Art. 199.- Escalas.** - La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

**Tabla 8** Escalas

Tipo de Dibujo	Escala	
Planos de diseño urbano (bloques de edificios) y parcelación del suelo.	1: 2000 1: 1000 1: 500	(0,5 mm = 1 m) (1 mm = 1 m) (2 mm = 1 m)
Planos de implantación, plantas, elevaciones y cortes.	1: 200 1: 100 1: 50	(5 mm = 1 m) (10 mm = 1 m) (20 mm = 1 m)
Planos de Detalle	1: 50 1: 20 1: 10 1: 5 1: 1	(20 mm = 1 m) (50 mm = 1 m) (100 mm = 1 m) (200 mm = 1 m) (escala natural)
Anteproyectos, bosquejos, dibujos preliminares	Podrán presentarse en cualquiera de las escalas de esta tabla	

**PERMISOS PARA PROCEDER A LA CONSTRUCCIÓN**

**Art. 200.- Requerimiento de permiso. –**

Precisan de permiso:

- a) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la Administración pública o entidades del sector público.
- b) Las obras públicas.
- c) Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.
- d) Demolición de construcciones.

**Art. 201.- Consultas sobre anteproyectos de edificaciones.** - Los proyectistas pueden elevar consultas sobre sus anteproyectos a la Dirección de Planificación y Territorialidad, la que emitirá un informe en el término de diez (10) días laborables. El proyectista presentará los siguientes documentos:

- a) Solicitud de consulta del anteproyecto en formulario existente.
- b) Informe de línea de fábrica;
- c) Escrituras del predio y certificado actualizado del Registro de la Propiedad.
- d) Copias de los planos en los que conste claramente el proyecto arquitectónico.
- e) Uno de los planos debe contener: Cuadro de áreas, número de viviendas, comercios, oficinas u otros, COS PLANTA BAJA, CUS TOTAL, número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.;
- f) Para el caso de gasolineras y estaciones de servicio, deberá presentar además el informe de compatibilidad y factibilidad de implantación emitida por la Dirección de Planificación y Territorialidad.

**Art. 202.- Obtención de los permisos de construcción.** - Para la emisión del permiso de construcción para edificaciones se presentará los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad, firmada por él o los propietarios o por su procurador común y el profesional, responsable del proyecto;
- b) Informe de aprobación de planos;
- c) Hoja de encuesta de edificación (INEC);
- d) Comprobante de depósito de la garantía o un equivalente, según lo determine la Dirección de Planificación y Territorialidad.
- e) Comprobante de pago al departamento de Alcantarillado y Agua Potable, por contribución e instalación de los servicios;
- f) Dos copias (mínimo) de los planos estructurales a partir del tercer piso;

El constructor está obligado a colocar un letrero en el predio en el que se va a construir, en él debe constar la identificación del proyecto, nombres de los proyectistas arquitectónicos, estructurales y de instalaciones. El propietario está obligado a mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales aprobados. Toda obra en proceso de construcción deberá ser protegida con cerramientos o vallas provisionales de buena apariencia y seguridad. No se tramitará el permiso si uno de los documentos que deben presentar adjuntos a la solicitud estuviere caducado.

**Art. 203.- Plazo.** - La Dirección de Planificación y Territorialidad comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de concesión del permiso solicitado en el plazo máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

a) Si los planos fueran aprobados, se emitirá el informe de aprobación y se entregará dos juegos de planos sellados y firmados. Para retirar el permiso de edificación, el propietario o proyectista entregará los comprobantes de pago de la tasa municipal de aprobación de planos y del Fondo de Garantía para la construcción. El permiso caducará transcurridos dos años desde la fecha de su emisión, se inicie o no la construcción.

b) Si los planos no fueran aprobados, se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación.

**Art. 204.- Ejecución por etapas.** - Las obras que requieran permiso para edificación, pueden ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible. Para la aprobación de los planos se detallará las etapas propuestas. El permiso otorgado será válido para la etapa solicitada.

**Art. 205.- Vigencia del permiso de edificación.** - El permiso tendrá vigencia y será válida durante todo el tiempo de ejecución de la obra. Este documento será el único que autorice el permiso de trabajos varios.

**Art. 206.- Permiso de Trabajos Varios.** - Como trabajos varios se considera las siguientes actividades:

- Construcción de cerramientos,
- Construcción de lavanderías.
- Permisos de construcción de muros, bordillos, aceras.
- Construcción de viviendas de hasta 40 m<sup>2</sup>.

La Dirección de Planificación y Territorialidad, emitirá el permiso de trabajos varios, el que será entregado en el término de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberán presentarse los siguientes documentos originales:

a) Escritura de la propiedad del inmueble.

b) Copia del pago del impuesto predial del año en curso.

- c) Solicitud firmada por él o los propietarios o por su procurador común, y el profesional responsable en casos de unidades de vivienda.
- d) Esquema de la zona de intervención en la edificación.
- e) Planos con firma de responsabilidad de un profesional competente.
- f) Descripción textual y gráfica de los trabajos a realizarse.

**Art. 207.- Inmuebles cuyos planos no han sido aprobados, ni obtenido permiso de construcción, ni permiso de edificación.** - Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados, sin permiso de construcción o sin permiso de edificación, la Dirección de Planificación y Territorialidad emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes, para lo cual presentará:

- a) Planos existentes firmados por un arquitecto o ingeniero civil habilitado; y,
- b) Informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil.

**Art. 208.- Control de edificaciones.** - La Dirección de Planificación y Territorialidad, a través de su unidad de control inspeccionará que todos los trabajos y las construcciones que se ejecuten en el territorio comprendido dentro de los límites de la ciudad, comprobando que la ejecución de la obra se lleve a cabo de conformidad con el uso de la edificación y con los documentos habilitantes del permiso de edificación otorgado. - La ejecución de las construcciones se realizará con la supervisión obligatoria de un profesional en el área de la ingeniería o arquitectura al que se le denominará Responsable Técnico. El nombre y el número del registro profesional de los responsables de los diseños y de la ejecución de las construcciones deberán consignarse en la documentación del Permiso de Construcción, a excepción de las obras del Art. 209 (Permiso de trabajos varios). Todo incumplimiento será reportado inmediatamente.

Es obligación del propietario o constructor presentar el permiso de edificación al Inspector o al Comisario, cuando lo requieran.

**Art. 209.- Permiso para construcción rural.** - Toda construcción para vivienda en suelo rural, deberá solicitar una autorización de la aprobación de Planos de construcción; para la cual adjuntará la siguiente documentación:

- Solicitud por escrito indicando un croquis de ubicación.
- Línea de fábrica

- Certificado de no adeudar al municipio
- Copia de cédula del propietario
- Certificado de Uso de suelo en el que conste la ausencia de Riesgo.
- Formulario de permiso Construcción.

La Dirección de Planificación y Territorialidad autorizará la construcción de la vivienda y las respectivas normas de construcción de acuerdo a la NEC.

### **OTROS PERMISOS.**

**Art. 210.- Por movimiento de tierras.** - Todo movimiento de tierra que se realice en el Cantón debe contar con el permiso municipal respectivo, previo informe favorable de las Direcciones de Planificación y Obras Públicas Municipales.

**Art. 211.- Permiso para apertura de vías.** - La apertura de nuevas vías, los desbanques, rellenos y toda modificación se taludes naturales u otras acciones que modifiquen la morfología o la estabilidad del suelo en el Cantón, deberá previamente tener autorización municipal, precautelando la estabilidad de los suelos donde se fueran a realizar.

Para este fin, toda persona que realice de forma justificada acción alguna sobre el territorio cantonal deberá presentar los estudios topográficos del estado actual y la modificación que se va a realizar, con la firma de responsabilidad de un profesional en la materia.

### **RÉGIMEN SANCIONADOR**

#### **INFRACCIONES**

**Art. 212.- Infracciones.** - Se consideran infracciones objeto de las sanciones establecidas en este Capítulo, todo incumplimiento por acción u omisión a las normas y reglas técnicas expresadas en la presente Ordenanza con respecto a la habilitación del suelo, edificación, construcción, mantenimiento de cerramientos y predios.

**Art. 213.- Potestad Sancionadora.** - En materia administrativa, la potestad sancionadora la ejerce el Gobierno municipal en virtud de las normas establecidas en la presente Ordenanza. Será ejercido a través de la unidad de control del ordenamiento Territorial o en ausencia de ésta por la Comisaría Municipal.

**Art. 214.- Responsabilidad solidaria por las infracciones.** - Son responsables de las infracciones el propietario y los que las hayan perpetrado directamente o a través de otras personas, los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal y los que

indirectamente cooperen a la ejecución de la infracción, quienes responderán solidariamente. Si la responsabilidad recayere en una persona jurídica, habrá solidaridad entre ésta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

**Art. 215.- Obligación adicional de reparar el daño causado.** - La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la conducta prohibida, reponer las cosas al estado anterior antes de cometerse la infracción o en general, realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para el restablecimiento objeto urbano.

**Art. 216.- Circunstancias agravantes.** - Son agravantes la rebeldía y la reincidencia.

**Art. 217.- Prescripción.** - El tiempo de prescripción de una infracción será de cinco años. El tiempo se cuenta desde que aparecen signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. Sin embargo, en las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

**Art. 218.- Denuncia.** - El proyectista o constructor responsable de trabajos que infrinjan esta Ordenanza, será denunciado ante los tribunales de honor de los colegios profesionales a los que esté afiliado, solicitando que se aplique la sanción que corresponda de acuerdo a sus leyes y reglamentos; sin desmedro de la acción legal que corresponda a la naturaleza de su infracción.

## **PROCEDIMIENTOS**

**Art. 219.- Citación.** - Conocido por cualquier medio el supuesto acometimiento de una infracción, el Comisario inmediatamente avocará conocimiento del hecho e iniciará el expediente administrativo mediante providencia notificada a cada una de las partes involucradas y dispondrá la práctica de inspecciones y verificaciones técnicas conducentes a establecer la existencia de la infracción.

Con el contenido de los informes técnicos, se correrá traslado a las partes por el término de tres días, mediante auto motivado en el que se determinará con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable; a fin de que realicen las observaciones que consideren pertinentes.

En la misma providencia se citará a los involucrados indicándoles que tienen cinco días hábiles para contestar de manera fundamentada los hechos imputados, aclarándoseles que,

de no hacerlo, se declarará en rebeldía. La administración municipal si lo estimare conveniente, citará a las partes señalando fecha y hora a una audiencia de juzgamiento.

Con la contestación o en rebeldía, se dará apertura al término probatorio por el plazo de diez días, haciéndoles conocer, además, de su constitucional derecho para nombrar abogado defensor y señalar casillero judicial. Vencido este plazo se dictará resolución motivada.

**Art. 220.- Audiencia.** - En el día y hora señalados se practicará la audiencia de juzgamiento, en la que podrá intervenir por una sola vez los interesados por sí o por medio de su abogado legítimamente facultado para ello. De considerarlo pertinente, la Comisaría solicitará la práctica de nuevos informes técnicos. El presunto infractor presentará las pruebas de descargo. Obtenidos los suficientes elementos de juicio, la autoridad sancionadora emitirá su resolución por escrito y notificará de la misma al o los involucrados.

**Art. 221.- Resolución Motivada.** - Una vez agotados los pasos descritos en los artículos precedentes y de acuerdo a las pruebas de descargo se dictará la Resolución motivada en la que se impondrá o no las respectivas sanciones administrativas.

**Art. 222.- Recursos.** - Contra las resoluciones que impongan sanciones administrativas, podrán interponerse el recurso de apelación o el extraordinario de revisión, siguiendo las normas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

## **SANCIONES**

**Art. 223.- Sanciones.** - Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados, la Dirección de Planificación y Territorialidad a través de la Comisaría suspenderá el permiso de edificación o habilitación del suelo hasta que el propietario o constructor justifique las modificaciones realizadas, debiendo notificar a la Comisaría respectiva para que ésta proceda a la suspensión de las obras.

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 no se permitan las inspecciones o no se han justificado técnicamente las modificaciones, se procederá de acuerdo a lo previsto en el Sección de las Infracciones, contempladas en esta Ordenanza.

**Art. 224.- Infracciones que serán objeto de sanción.** - Para asegurar la correcta aplicación de las directrices, normas, procedimientos y demás políticas establecidas en la presente Ordenanza, se consideran infracciones las siguientes:

En los procesos urbanizaciones o subdivisiones urbanas:

- a) Obstaculización de inspecciones municipales.
- b) Comercialización de lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.
- c) Comercialización de lotes en urbanizaciones sin planos aprobados, ni ordenanza o resolución.
- d) Comercialización de lotes en urbanizaciones que no respetan las normas de zonificación.
- e) Ejecución de obras de infraestructura sin autorización y que causen daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
- f) Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.
- g) Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.
- h) Fraccionamiento de terrenos sin Licencia Urbanística, que cumplan con la zonificación establecida.
- i) Incumplimiento en asumir las cargas urbanísticas y las sesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. que hayan sido de obligatorio cumplimiento.
- j) Daños a bienes públicos durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo.
- k) Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras.
- l) Ocupación de espacio público sin la debida autorización con equipos, materiales y/o escombros.

Infracciones con respecto a la construcción de edificaciones:

- a) Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.
- b) Construcciones sin el debido permiso.
- c) Construcción sin someterse a los planos.
- d) Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación.

- e) Construcciones sin planos aprobados, ni permisos de construcción y que no respeten las normas de zonificación.
- f) Construcciones sin las debidas medidas de seguridad.
- g) Ejecución de obras de edificación sin autorizaciones que causen daños en bienes protegidos.
- h) Ejecución de obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Ecuatoriana de Construcción.
- i) Construcción de edificaciones sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva
- j) Construcción de edificaciones sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.
- k) Construcción de edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.
- l) Edificaciones que exceden los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y (COS Total) establecidos en la zonificación.
- m) Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.

En la ejecución de otros trabajos.

- a) Ejecución de trabajos varios sin el debido permiso.
- b) Excavaciones que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes.
- c) Remoción de tierras sin permisos.
- d) Demolición de edificaciones patrimoniales sin autorización municipal.

**Art. 225.- Carácter independiente de las sanciones.** - La facultad para sancionar no requiere de solicitud, denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción, tienen carácter independiente. La aplicación de las sanciones previstas en esta ordenanza, es independiente y no obsta ni la instauración, ni el llevar adelante el proceso penal, si el hecho estuviere tipificado como delito, ni el ejercicio de las acciones orientadas a la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según las reglas generales.

**Art. 226.- Orden de suspender las obras.** - La orden de suspender las obras no constituye sanción y no obsta, por consiguiente, la aplicación de la que corresponda según las disposiciones de esta ordenanza.

**Art. 227.- Revocatoria de permisos para edificación.** - La Dirección de Planificación y Territorialidad revocará el permiso para edificación expedido, si comprobare que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes. La revocatoria también podrá ser solicitada a través de cualquier dependencia municipal si se considera y se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que establece alguna de las disposiciones de la presente Normativa.

**Art. 228.- Cobro mediante coactiva.** - El Municipio cobrará a los infractores, mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados. Para el efecto, la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes con la emisión de los impuestos del año siguiente inmediato, previa notificación del Comisario, con la resolución correspondiente debidamente ejecutoriada o confirmada por el Síndico.

**Art. 229.- Penas aplicables.** - Son penas aplicables a los infractores de las disposiciones de este Capítulo, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a. Suspensión de la Obra;
- b. Multa;
- c. Revocatoria de aprobación de planos;
- d. Revocación del permiso de construcción;
- e. Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del Municipio.
- f. Retiro del bien materia de la infracción.

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables de acuerdo al caso, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

## **INFRACCIONES, VALORES Y CORRECTIVOS**

**Art. 230.- Sanción de infracciones.** - Las infracciones señaladas en el capítulo anterior serán sancionadas de acuerdo a:

a) Infracciones leves: entre el 10% de un salario básico unificado del trabajador en general y cincuenta salarios básicos unificados del trabajador en general.

b) Infracciones graves: entre cincuenta y cien salarios básicos unificados del trabajador en general.

**Art. 231.-Infracciones Leves.** - Son infracciones leves a la gestión del suelo las siguientes:

1.- Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:

a) Sin los correspondientes permisos autorizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Pangui.

b) Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos emitidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Pangui.

2.- No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

3.-Realizar fraccionamientos de suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

4.-Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal competente.

**Art. 232.- Infracciones graves.** Constituyen infracciones graves las siguientes:

1.- Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:

a) Sin la correspondiente autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Pangui y que irroguen daños en bienes protegidos.

b) Sin la correspondiente autorización administrativa, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.

c) Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima pena.

2.- Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.

**Art. 233.- Obstaculización de inspecciones municipales.** - Infracción Leve. Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán

sancionados con multa equivalente al 50% de la remuneración salarial unificada (RSU), del salario general unificado.

**Art. 234.- Comercialización de lotes en Urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.** - Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados y respeten las normas de zonificación, pero que no tengan ordenanza o resolución aprobada por el Concejo, serán sancionados con multa equivalente a 50 Remuneraciones Básicas Unificadas. El Comisario ordenará la suspensión inmediata de las obras hasta que presenten el acto administrativo de autorización, sin perjuicio de las consecuencias penales por incurrir en delito de estafa tipificado en el Código Penal. (Art. 477 COOTAD).

**Art. 235.- Comercialización de lotes en Urbanizaciones sin planos aprobados, ni ordenanza o resolución.** - Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni ordenanza o resolución de aprobación, aun cuando respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente a 50 RBU. El Comisario ordenará la suspensión inmediata de las obras hasta que presenten el acto administrativo de autorización, sin perjuicio de las sanciones consecuencias penales por incurrir en delito de estafa tipificado en el Código Penal. (Art. 477 COOTAD).

**Art. 236.- Comercialización de lotes en Urbanizaciones que no respetan las normas de zonificación.** - Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos, ni ordenanza o resolución aprobada por el Concejo, y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con el equivalente a 50 RBU, y deberán realizar los correctivos necesarios para cumplir con la zonificación establecida. El Comisario ordenará la suspensión inmediata y ordenar los correctivos necesarios, sin perjuicio de las sanciones consecuencias penales por incurrir en delito de estafa tipificado en el Código Penal. (Art. 477 COOTAD).

**Art. 237.- Ejecución de obras de infraestructura sin autorización.** - La ejecución de obras de infraestructura sin la debida autorización causando daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas será sancionada con un equivalente a 50 RBU. El Comisario Municipal deberá suspender los trabajos y ordenar la restitución de los bienes a su estado original, así como implementar las medidas de seguridad necesarias.

**Art. 238.- Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.** - El incumplimiento de cronogramas, especificaciones técnicas,

materiales, entre otros parámetros, así como también las disposiciones de los diferentes entes de fiscalización se estipula una multa del 1 por mil (1‰), del presupuesto real aprobado de cada urbanización por cada día de retraso del proyecto. En caso de ser reincidentes y no acatar las disposiciones emitidas se procederá a dar por terminado el permiso de ejecución y retomar un nuevo proceso para su reinicio.

**Art. 239.- Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.** - Se sancionará con un equivalente a 5 RBU. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura apegadas a las normas establecidas.

**Art. 240.- Fraccionamiento un terreno sin Licencia Urbanística, que cumpla con la zonificación establecida.** - Se sancionará con un equivalente al 20% de un RBU. Se ordenará la obtención de los permisos respectivos.

**Art. 241.- Incumplimiento en las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. que hayan sido de obligatorio cumplimiento.** - Se sancionará con un equivalente a 1 RBU. Se ordenará el cumplimiento de la cesión de áreas verdes, vías y equipamiento exigidos según la normativa vigente.

**Art. 242.- Daños a bienes públicos durante la ejecución de obras.** - Se sancionará con un equivalente a 50 RBU. Se ordenará la reposición de bienes afectados y el cumplimiento de las obras de infraestructura en un plazo determinado.

**Art. 243.- Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras en urbanizaciones aprobadas.** - Cuando el urbanizador no cumpla con el cronograma de ejecución de obras será con un equivalente a 2 RBU. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura en un nuevo cronograma. La reincidencia en el incumplimiento acarreará la suspensión definitiva, sin perjuicio de las sanciones legales.

**Art. 244.- Ocupación de espacios públicos sin la debida autorización.** - Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al 10% de la remuneración básica unificada (RBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

**Art. 245.- Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.** - Los propietarios que construyan en zonas declaradas como franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo o protección sin la debida autorización

municipal, serán sancionados con un valor equivalente a 50 RBU. Se ordenará el retiro de la construcción y la restitución del terreno a su estado anterior.

**Art. 246.- Construcciones sin el debido permiso.** - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 50% de la Remuneración Básica Unificada. El Comisario ordenará la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción respectivo.

**Art. 247.- Construcción sin someterse a los planos.** - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente al 30% de una RBU; se ordenará la rectificación de los errores cometidos o su respectiva aprobación de las modificaciones realizadas.

**Art. 248.- Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación.** - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respetan las normas de zonificación, pero no cuentan con planos aprobados, ni con permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 20% de una RBU. Se ordenará la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso correspondiente.

**Art. 249.- Construcciones sin planos aprobados, ni permisos de construcción y que no respeten las normas de zonificación.** - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente a una (1) RBU. Se ordenará la suspensión de los trabajos y las modificaciones necesarias para el cumplimiento de la zonificación establecida. En caso de omisión y a falta de los correctivos necesarios, se ordenará el retiro del bien motivo de la infracción.

**Art. 250.- Ejecución de obras de edificación sin autorización que causen daños en bienes protegidos.-** El propietario o constructor que construya sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que 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 equivalente a 50 RBU. Se ordenará la suspensión de los trabajos hasta la restitución, reparación o reconstrucción de los daños ocasionados; sin perjuicio de que se obtenga los permisos correspondientes.

**Art. 251.- Construcciones sin las debidas medidas de seguridad.** - Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa equivalente a 1,25% de la RBU (1,25). Se suspenderá los trabajos hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

**Art. 252.- Ejecución de obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Nacional de Construcción.** - En este caso se sancionará con una multa equivalente a 50 RBU. Se ordenará la suspensión de los trabajos hasta que se apliquen los correctivos necesarios para cumplir con los estándares de mitigación de riesgos o la Normativa Ecuatoriana de Construcción (NEC). En el caso de persistir en el incumplimiento, se ordenará el retiro de la construcción.

**Art. 253.- Construcción de edificaciones que no respetan los retiros determinados en la zonificación respectiva.** - Con excepción de los casos permitidos por la normativa municipal, se procederá a una sanción del 50% de una RBU. Se ordenará la reposición y el cumplimiento de las normas de zonificación aprobadas.

**Art. 254.- Edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en la zonificación.** - Se sancionará con una multa equivalente a una RBU. Se ordenará la compra de edificabilidad de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de planificación territorial. Si el número de pisos construidos es superior a la edificabilidad máxima permitida, se ordenará el retiro del excedente.

**Art. 255.- Edificaciones que exceden los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y (COS Total).** - Las edificaciones que exceden los parámetros establecidos en la zonificación establecida, pagarán una multa de una RBU. Se ordenará la remediación y el cumplimiento de la zonificación de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza.

**Art. 256.- Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.** - Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones establecidas en esta Ordenanza, serán sancionados con multa equivalente al 10% de la remuneración básica unificada (RBU), se ordenará el cambio de destino del bien a usos permitidos o compatibles.

**Art. 257.- Ejecución de trabajos varios sin el debido permiso.** - Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el

permiso, serán sancionados con multa equivalente al 25% de RBU, se ordenará la suspensión de los trabajos hasta que se obtengan los permisos correspondientes.

**Art. 258.- Excavaciones que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes.** - Cuando por inobservancias de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional, los propietarios que proceden a realizar excavaciones que causen condiciones de inestabilidad en predios colindantes tendrán una sanción equivalente al 50% de una RBU. Se ordenará la suspensión inmediata de los trabajos y la estabilización del suelo mediante obras de remediación a cargo del infractor.

**Art. 259.- Remoción de tierras sin permisos.** - Cuando se procedan a la remoción de tierras en cualquier lugar del territorio cantonal sin el respectivo permiso municipal, se sancionará con una multa equivalente al 50% de una RBU. Se procederá a la suspensión de los trabajos hasta la presentación de los respectivos permisos municipales.

**Art. 260.- Demolición de edificaciones patrimoniales sin autorización municipal.** - Se sancionará con un equivalente a una Remuneración Básica Unificada. Se ordenará la suspensión de los trabajos y la restitución del bien al estado anterior. (sin perjuicio de sanciones emitidas por el Instituto de Patrimonio Cultural).

## **DISPOSICIONES FINALES Y ANEXOS**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Primera.** - Las solicitudes de trámites referidas a zonificación, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos y urbanizaciones, que fueron presentadas en el Municipio hasta el día anterior a aquel en que entre en vigencia esta Ordenanza se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de las normas vigentes a la fecha de presentación. Esta disposición se aplicará también respecto del otorgamiento de permisos de habitabilidad, de propiedad horizontal o similar.

**Segunda.** - En los casos en los cuales el propietario decida acogerse a las nuevas condiciones de zonificación, deberá solicitar de manera escrita a la Dirección de Planificación y Territorialidad a fin de que se disponga el archivo del trámite, y el propietario quede facultado a presentar una nueva propuesta a partir de la vigencia de la presente Ordenanza. En el caso de existir un informe de Anteproyecto o Proyecto antes de la solicitud, serán archivados.

**Tercera.** - Los permisos y certificados otorgados por el Municipio, referentes a aprobación de planos, construcciones, fraccionamientos y urbanizaciones, otorgados antes de la

vigencia de esta Ordenanza, tendrán validez por el período de tiempo establecido en cada uno de ellos.

**Cuarta.** - En los fraccionamientos en tierras que han sido distribuidas o son beneficiarias de programas de redistribución, se deben aplicar la Unidad Productiva Familiar (UPF) establecida por la Autoridad Agraria Nacional.

**Quinta.** - Se autoriza expresamente a la Dirección encargada de la gestión del ordenamiento territorial en coordinación con la unidad de gestión ambiental a complementar y actualizar el sistema de reservas ambientales del Cantón y someterlo a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Municipal e incorporarlos al PUGS.

**Sexta.** - Se establece como sistema de coordenadas oficial para todo trabajo o trámite dentro del territorio del Cantón EL PANGUI, hasta alguna disposición de carácter nacional en contrario; el sistema de Coordenadas UTM WGS 84 Zona 17 Norte, el mismo que será debidamente expresado en estos términos. En el caso de que estos se hayan realizado en otros sistemas diferentes, es necesario establecer las debidas proyecciones.

**Séptima.** - En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

**Octava.** - La legalización de las viviendas construidas sin los permisos necesarios, se lo hará mediante ordenanzas temporales que para el efecto serán elaboradas.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Primera.** - Las actividades que operen dentro de la zona urbana que cuenten con la patente municipal y sean incompatibles con el Plan de Uso y Gestión del Suelo; seguirán en funcionamiento mediante la autorización provisional hasta que sea habilitada la zona respectiva.

**Segunda.** - Las actividades relacionadas con la diversión de adultos hasta que se implemente la zona prevista; seguirán funcionando mediante la autorización provisional siempre y cuando obtengan la respectiva autorización de la autoridad competente en cuanto al cumplimiento de índices de saneamiento, seguridad y adecuadas condiciones de funcionalidad.

**Tercera.** - Las actividades comerciales y de servicios en funcionamiento que cuenten con permisos de funcionamiento o patentes, y que con la vigencia del PUGS resulten incompatibles a los usos determinados en cada zona de planeamiento, podrán seguir operando con permiso provisional siempre y cuando obtengan autorización de la autoridad competente en cuanto al cumplimiento de índices de saneamiento, seguridad y adecuadas condiciones de funcionalidad.

**Cuarta.** - En el caso de que el Ministerio rector de la política agraria, emita alguna resolución o criterio técnico que defina lote mínimo de fraccionamiento, construcciones, o usos de suelo; se realizará de manera inmediata la revisión de la zonificación rural.

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA.**

**Única.** – Deróguese la Ordenanza para la Aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, dictada por el Concejo, con fecha treinta de diciembre de dos mil veinte; la Ordenanza Municipal de Urbanismo, Construcciones, Ornato, Embellecimiento y el Plan de Uso y Ocupación del Suelo Urbano (PUOS) en la Cabecera Cantonal y Centros Poblados del cantón El Pangui, dictada por el Concejo con fecha veintiocho de octubre de dos mil catorce; la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Municipal de Urbanismo, Construcciones, Ornato, Embellecimiento y el Plan de Uso y Ocupación del Suelo Urbano (PUOS) en la Cabecera Cantonal y Centros Poblados del cantón El Pangui, dictada por el Concejo con fecha veinticinco de noviembre de dos mil quince; la Segunda Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Municipal de Urbanismo, Construcciones, Ornato, Embellecimiento y el Plan de Uso y Ocupación del Suelo Urbano (PUOS) en la Cabecera Cantonal y Centros Poblados del cantón El Pangui, dictada por el Concejo con fecha veintiocho de julio de dos mil dieciséis; la Tercera Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Municipal de Urbanismo, Construcciones, Ornato, Embellecimiento y el Plan de Uso y Ocupación del Suelo Urbano (PUOS) en la Cabecera Cantonal y Centros Poblados del cantón El Pangui, dictada por el Concejo con fecha veintidós de noviembre de dos mil diecisiete; y, la Cuarta Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Municipal de Urbanismo, Construcciones, Ornato, Embellecimiento y el Plan de Uso y Ocupación del Suelo Urbano (PUOS) en la Cabecera Cantonal y Centros Poblados del cantón El Pangui, dictada por el Concejo con fecha cuatro de septiembre de dos mil diecinueve,

Es dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, a los veinticinco días del mes de agosto de dos mil veintiuno.

**Sr. Carlos Punín T.**  
**ALCALDE DEL GOBIERNO**  
**AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**MUNICIPAL DE EL PANGUI**

**Dr. Carlos Beltrán M.**  
**SECRETARIO MUNICIPAL**  
**ECGDO.**

RAZÓN.- CERTIFICO: Que la presente ordenanza, ha sido discutida y aprobada en las sesiones ordinarias de dieciocho y veinticinco de agosto de dos mil veintiuno, respectivamente.

**Dr. Carlos Beltrán M.**  
**SECRETARIO DEL GOBIERNO**  
**AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**MUNICIPAL DE EL PANGUI ECGDO.**

El Panguí, 26 de agosto de 2021, a las 09h00.- De conformidad a lo previsto en el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y tres copias de la presente ordenanza al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

**Dr. Carlos Beltrán M,**  
**SECRETARIO DEL GOBIERNO**  
**AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**MUNICIPAL DE EL PANGUI ECGDO.**

El Panguí, 27 de agosto de 2021, a las 11h00.- De conformidad a lo previsto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, Sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia, su promulgación se hará de acuerdo a lo previsto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

***Sr. Carlos Punín T.  
ALCALDE DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE EL PANGUI***

Sancionó y firmó la presente Ordenanza, conforme al decreto que antecede, el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, Sr. Carlos Mesías Punín Tello, a los veintisiete días del mes de agosto de dos mil veintiuno, a las once horas.

***Dr. Carlos Beltrán M.  
SECRETARIO DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE EL PANGUI ECGDO.***