EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA

# ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT 2019 - 2034) Y LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS 2020 - 2032)

Año III - Nº 1715 - 354 páginas
Quito, viernes 15 de octubre de 2021

# ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT 2019-2034) Y LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS 2020-2032) DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA

## EL ILUSTRE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA

## CONSIDERANDO:

**Que,** es necesario alcanzar un desarrollo armónico y socialmente justo del sistema de asentamientos humanos del Cantón, esto es, de la ciudad de San Felipe de Oña, de la cabecera parroquial de Susudel, de los Suelos Rulares Comunitarios de Tratamiento Urbanístico, de los corredores de crecimiento, de las posibles urbanizaciones exteriores y del conjunto del territorio rural cantonal, controlando las tendencias de expansión y renovación espontáneas y desordenadas que caracterizan al actual proceso de crecimiento urbano cantonal;

**Que,** un ordenamiento urbano sostenible, sólo puede lograrse controlando también las áreas de influencia que circundan a la Ciudad, a la cabecera parroquial, a los corredores de crecimiento y a las urbanizaciones exteriores, puesto que constituyen en sí mismas un patrimonio que es necesario conservar y potenciar, siendo imprescindible proteger su suelo, tanto para mantener el equilibrio ecológico, cuanto para defender el medio físico y el entorno paisajístico natural;

**Que,** es necesario avanzar en el desarrollo y consolidación del Área Urbana del cantón San Felipe de Oña, en tanto estrategia de ordenación territorial destinada a lograr varios fines como: La integración de la ciudad de San Felipe de Oña y los asentamientos de su área de influencia, en términos de adecuadas y razonables condiciones de interdependencia y complementariedad y de acuerdo a un principio de jerarquía; la disminución de la presión que en varios órdenes ejerce sobre la Ciudad dicha área de influencia; y, el incremento de la calidad y cobertura de los servicios públicos al área rural cantonal, reforzando a los asentamientos menores, sobre la base de un necesario proceso de desconcentración;

**Que,** a fin de coadyuvar a la sostenibilidad del sistema de asentamientos del Cantón, es necesario conservar, preservar y potenciar, por una parte, los elementos valiosos o necesarios para su desarrollo equilibrado y la consecución de un medio ambiente de calidad y por otra, las áreas definidas como de valor histórico-cultural, por el patrimonio urbano-arquitectónico que contienen;

**Que,** es necesario establecer los límites de la Cabecera Cantonal de San Felipe de Oña, de la Cabecera Parroquial de Susudel, de los sectores rurales con tendencias a la conformación de núcleos de población, de los corredores de crecimiento y de las urbanizaciones exteriores, para efectos de la aplicación de las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón San Felipe de Oña en relación con el uso y ocupación del suelo urbano-rural y del sistema catastral urbano multifinalitario en sus aspectos técnico-administrativos y tributarios;

**Que,** es urgente propiciar un crecimiento compacto de los asentamientos del Cantón, consolidando prioritariamente los territorios que ya cuentan con servicios públicos, infraestructuras y equipamientos y concurrentemente eliminando la subutilización del suelo urbano producido socialmente;

**Que,** es imprescindible establecer una adecuada distribución de las actividades de la población en el espacio urbano, de manera tal que entre ellas se establezcan muy buenas relaciones, se optimice la utilización de los servicios, infraestructuras y equipamientos, se eliminen los problemas debidos a las incompatibilidades entre usos, disminuyan las necesidades de transporte y se homogenicen las oportunidades de acceso a los distintos puntos del territorio para los diferentes grupos de edad y estratos sociales;

**Que,** es necesario adaptar las actuales condiciones de uso de suelo a las normas que el Plan de Uso y Gestión del Suelo establece, con el fin de inducir a una localización de las actividades económicas en espacios alternativos, evitando que las tendencias especulativas vinculadas con la renta del suelo y otros factores concomitantes incidan generando una caótica distribución de los usos en el espacio urbano-cantonal;

**Que,** el artículo 3, numeral 5 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que son deberes primordiales del Estado: "Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir";

**Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.";

**Que,** el artículo 61 de la "Carta Magna" prescribe: "Las ecuatorianas y ecuatorianos gozan de los siguientes derechos: …2. Participar en los asuntos de interés públicos …4. Ser consultados…";

**Que,** el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, en su numeral 26 establece: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.";

**Que,** el artículo 85 de la Constitución, dispone: "La formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán de acuerdo con las siguientes disposiciones: … En la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos se garantizará la participación de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades";

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

**Que,** el artículo 110 de la Carta Magna, indica: "En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía… Para el ejercicio de esta participación se organizarán audiencias públicas, veedurías, asambleas, cabildos populares, consejos consultivos, observatorios y las demás instancias que promueva la ciudadanía.";

**Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República señala que: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.";

**Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República dispone que: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por principios de eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.";

**Que,** el artículo 233 de la Constitución de la República señala que: "Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos.";

**Que,** el artículo 238 de la Carta Magna establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. (…). Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales.";

**Que,** el artículo 240 de la Constitución del Ecuador señala: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)";

**Que,** el artículo 241 de la Constitución establece que la planificación garantizará ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

**Que,** el artículo 264, numeral 1 de la Constitución de la República, en concordancia con el artículo 55 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que los Gobiernos Municipales tendrán como competencia exclusiva la planificación del desarrollo cantonal y la formulación de 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;

**Que,** el artículo 275 de la Constitución, establece que el régimen de desarrollo es el conjunto organizado, sostenible y dinámico de los sistemas económicos, políticos socioculturales y ambientales, que garantizan la realización del buen vivir y, que el Estado planificará el desarrollo del país para garantizar el ejercicio de los derechos, la consecución de los objetivos del régimen de desarrollo y los principios consagrados en la Constitución. La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente;

**Que,** el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: "Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado por razones de utilidad pública o interés social y nacional podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la Ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.";

**Que,** los artículos 409 y 410 de la Constitución de la República del Ecuador, respectivamente determinan que: "Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión." y "El Estado brindará a los agricultores y a las comunidades rurales apoyo para la conservación y restauración de los suelos, así como para el desarrollo de prácticas agrícolas que los protejan y promuevan la soberanía alimentaria.";

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

**Que,** el artículo 4 del "Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización" (COOTAD) establece: "Fines de los gobiernos autónomos descentralizados. - Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizado: …f) "La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias…";

**Que,** el artículo 4 del "Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización" (COOTAD) establece: "Fines de los gobiernos autónomos descentralizados. - Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: … g) El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad y el impulso de la economía popular y solidaria con el propósito de erradicar la pobreza, distribuir equitativamente los recursos y la riqueza, y alcanzar el buen vivir …";

**Que,** el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.";

**Que,** el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), menciona: "Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) "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", señalando en su literal c): "Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;", en su literal e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas, en su literal m): "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;" y en su literal o): "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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina en el artículo 55 literal a) y b) respectivamente: "Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad"; y "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;";

**Que,** el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), especifica: "Atribuciones del concejo municipal. – Al concejo municipal le corresponde: … e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de estos…";

**Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el inciso segundo del artículo 567, establece que: "Las empresas privadas que utilicen u ocupen el espacio público o la vía pública y el espacio aéreo estatal, regional, provincial o municipal, para colocación de estructuras, postes y tendido de redes, pagarán al gobierno autónomo descentralizado respectivo la tasa o contraprestación por dicho uso u ocupación.";

**Que,** el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a los lineamientos para el desarrollo establecidos en el artículo 2, numeral 4 determina: "Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas;";

**Que,** el numeral 2 del artículo 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala: "Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre éstos; y, (…)";

**Que,** el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a su ámbito de aplicación, en su artículo 4 manifiesta que: "Se someterán a este código todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República.";

**Que,** el artículo 12 del "Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas", enuncia: "Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. - La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa";

**Que**, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en su artículo 17 inciso segundo señala: "…Instrumentos de los gobiernos autónomos descentralizados: Los instrumentos para el ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados son los planes de desarrollo y planes de ordenamiento territorial de las regiones, provincias, cantones y parroquias rurales…";

**Que**, el inciso primero del artículo 21 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas determina: De los planes de desarrollo y planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados. - Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial son los instrumentos de Planificación que permiten la gestión concertada y articulada del territorio de los gobiernos autónomos descentralizados. (…) Todos los niveles de gobierno deberán considerar obligatoriamente las directrices y orientaciones definidas en los instrumentos de carácter nacional para el ordenamiento territorial. Las propuestas que incidan en el territorio de un gobierno autónomo descentralizado deberán acordarse entre los actores públicos y -privados involucrados y con el gobierno autónomo descentralizado respectivo, e incorporarse en tos planes de desarrollo y ordenamiento, territorial de conformidad con lo previsto en este reglamento y demás normativa aplicable;

**Que,** el artículo 41 del "Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas" establece conceptúa a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial como. - instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio…";

**Que,** el artículo 46 del "Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas", dispone: "Formulación participativa. - Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados";

**Que,** el artículo 47 del "Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas", menciona: "Aprobación. - Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes";

**Que,** el artículo 48 del "Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas", enuncia: "Vigencia de los planes. - Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente";

**Que,** la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 1, en cuanto a su ámbito de aplicación señala: "La presente Ley es de orden público y de jurisdicción nacional. Las disposiciones de esta regulan las relaciones del Estado con las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, en materia de tierras rurales; y de comunas y comunidades, pueblos y nacionalidades en cuanto al reconocimiento y adjudicación a título gratuito de territorios que se encuentran en posesión ancestral; y a la protección y seguridad jurídica de tierras y territorios de su propiedad.";

**Que,** la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 2 manifiesta que: "Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de esta que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos.";

**Que**, de acuerdo con el artículo 58 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Ancestrales: Vivienda rural. La regularización de predios rurales que actualmente están ocupados o destinados para vivienda de campesinas y campesinos que se encuentran en posesión de tierras estatales, es competencia de la autoridad rectora del desarrollo urbano y vivienda, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

**Que**, de acuerdo con el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Ancestrales: Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. (…) Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

**Que,** el artículo 5, numeral 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: "Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.";

**Que,** el numeral 1 y 2 del artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, respectivamente establece que: "El derecho a un hábitat seguro y saludable." y "El derecho a una vivienda adecuada y digna";

**Que**, en el Artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), 2016, establece que el derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;

**Que,** en el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), 2016, determina que: "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 y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno.";

**Que**, en el inciso 3 del artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), 2016, "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,** el artículo 14 de la "Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS)", establece: "De la formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. - El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico.";

**Que,** de acuerdo con el artículo 15 de la "Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS)", establece: "Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, pero los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.";

**Que,** de acuerdo con el artículo 27 de la "Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo", establece: "Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.";

**Que,** el artículo 30 de la "Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo", establece que: "Vigencia del plan de uso y gestión de suelo. El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión.";

**Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 40 establece: "Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística…";

**Que,** el artículo 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: "Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.";

**Que,** la Disposición Transitoria Quinta de la "Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo", manifiesta: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales…";

**Que,** la Disposición Transitoria Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que, "Hasta que se apruebe la normativa técnica correspondiente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán los parámetros técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contraponga a esta Ley.";

**Que,** el artículo 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: "Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano.";

**Que,** el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: "El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.";

**Que,** el artículo 30 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: "Los planes urbanísticos complementarios establecidos en el artículo 31 de la ley orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Consejo Municipal o Metropolitano.";

**Que,** el artículo 31 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, sobre los planes parciales prescribe que: "La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares.";

**Que,** el artículo 32 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: "Los Planes Parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos, en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo, para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios:";

**Que,** el artículo 33 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: "Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo con lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo.";

**Que,** la gestión del territorio está inscrita en el marco del Plan Nacional para el Buen Vivir, la Estrategia Territorial Nacional y las leyes y resoluciones aprobadas para el efecto. En el marco de las competencias establecidas en la Constitución, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonal debe promover la articulación entre el nivel nacional, el provincial y el parroquial, de manera que se creen condiciones de coherencia, integralidad y complementariedad de las políticas, programas y proyectos a nivel cantonal y se generen de modo concertado, lineamientos para las respectivas parroquias.

**Que,** para combatir los efectos de la pandemia causada por el COVID 19, el Señor presidente de la República del Ecuador ha emitido cuatro decretos ejecutivos, en los que sucesivamente ha declarado el "Estado de Excepción" con sus correspondientes prórrogas, siendo el último, el Nro. 1126 del 14 de agosto de 2020, en el que se determina que el Estado de Excepción tendrá una duración de treinta días, contados a partir de la fecha de su suscripción.

**Que,** al momento está vigente la "Ordenanza que Actualiza la Vigencia Y Aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Felipe de Oña", que fue discutida y aprobada por el Ilustre Consejo Cantonal con fecha 20 de febrero del 2015.

**Que,** el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Felipe de Oña, a través de la Dirección de Planificación, ha cumplido con los procedimientos técnicos establecidos por la Secretaría Técnica Planifica Ecuador para la elaboración de la Actualización Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Felipe de Oña, conforme a lo establecido en las guías metodológicas y normas técnicas vigentes.

**Que,** acorde a lo dispuesto en el artículo 300 del "Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización", el Consejo Cantonal de Planificación de San Felipe de Oña, el 19 de octubre de 2020, aprobó con mayoría tanto el Diagnóstico, la Propuesta y el Modelo de Gestión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Felipe de Oña.

**Que,** el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Felipe de Oña, a través de la Dirección de Planificación, ha cumplido con los procedimientos técnicos establecidos por la Secretaría Técnica Planifica Ecuador para la elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón San Felipe de Oña, conforme a lo establecido en las guías metodológicas y normas técnicas vigentes.

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), 2016 para sus fines específicos establece en el país la clasificación de suelo en urbano y rural con todas sus sub clasificaciones, fijando principios y reglas generales que regirán las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo urbano y rural, y su relación con otras leyes que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno, que esta Ordenanza busca materializar en su territorio de competencia.

**Que,** el Gobierno Autónomo Descentralizado Cantonal de San Felipe de Oña tiene como responsabilidad formular y ejecutar las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial, así como en su respectivo plan de uso y gestión del suelo, y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto.

**Que,** acorde a lo dispuesto en el artículo 300 del "Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización", el Consejo Cantonal de Planificación de San Felipe de Oña, el 14 de diciembre de 2020, aprobó con mayoría tanto el Componente Estructurante, como el Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón San Felipe de Oña; y,

En ejercicio de sus atribuciones que le confiere el numeral uno del artículo 240 y el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador; el artículo 7; artículo 57 literales a) y x) y artículo 322 del "Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización"; y artículos 47 y 48 del "Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas".

**EXPIDE:**
**ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT 2019-2034) Y LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS 2020-2032) DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA.**

# TÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMIANRES

## CAPITULO I: GENERALIDADES

**Artículo 1.- Definiciones y abreviaturas. -** Para la correcta interpretación y aplicación de la presente ordenanza se observarán las siguientes definiciones:

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

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

**3.** ACTUACIÓN URBANÍSTICA: Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.

**4.** ADOSAMIENTO: Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.

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

**6.** AFECTACIÓN DEL SUELO: Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

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

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

**9.** ALTERACIÓN DE LA TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA: Pérdida de las características homogéneas por introducción de elementos impropios.

**10.** ALTURA DE LOCAL: La distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

**11.** ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es la distancia máxima vertical permitida por la zonificación vigente.

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

**13.** ÁREA BRUTA: Es el área total del lote objeto de una actuación urbanística o área del polígono en caso de un desarrollo mediante plan parcial.

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

**15.** ÁREA HOMOGÉNEA: Unidad de planificación urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.

**16.** ÁREAS NO URBANIZABLES: Son aquellas que, por sus condiciones de riesgo, o por pendientes mayores al cincuenta por ciento no pueden ser habilitadas para la edificación, a pesar de estar ubicadas dentro de un polígono de intervención territorial que contemple áreas residenciales o usos urbanos.

**17.** ÁREA RURAL DE EXPANSIÓN URBANA: Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas.

**18.** ÁREA TOTAL: Superficie de un predio individualizado, con linderación precisa.

**19.** ÁREA ÚTIL URBANIZABLE: Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, y las áreas destinadas a afectaciones como áreas de protección por infraestructura de telecomunicaciones, márgenes de quebrada y áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

**20.** ASENTAMIENTOS HUMANOS: Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

**21.** AUDITORIA AMBIENTAL: es el proceso sistemático y documentado de obtener, verificar y evaluar objetivamente las evidencias que permitan determinar el cumplimiento por parte de una organización, de objetivos ambientales previamente establecidos.

**22.** BAÑO PÚBLICO: Espacio público cubierto, permanente o transitorio para higiene personal.

**23.** BARRIO: Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

**24.** BENEFICIOS: Constituyen la generación de potenciales rentas del suelo a partir del otorgamiento de derechos a utilizar aprovechamientos urbanísticos generados por las acciones de planificación derivadas del PDOT y sus instrumentos complementarios y/o la realización de obras públicas.

**25.** Tres eventos económicos hacen parte de este concepto de beneficio; la renta del suelo propiamente dicha, las utilidades generadas por la urbanización y las utilidades posibilitadas por la construcción, aparte de los posibles beneficios financieros.

**26.** BIEN PATRIMONIAL: Expresión cultural-histórica con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.

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

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

**29.** CALLE/CAMINO/SENDERO: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

**30.** CALZADA: Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.

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

**32.** CARGAS: Las inversiones en suelos y el suelo mismo comprometido en la realización de los componentes públicos de infraestructura vial, las redes de servicios públicos, los elementos de la estructura ecológica principal, los espacios para parques, zonas verdes públicas y áreas recreativas, los equipamientos públicos y los inmuebles de interés cultural. Igualmente se consideran cargas urbanísticas, los costos asociados a la formulación y gestión de los procesos de planificación, tanto materiales, como sociales.

**33.** CATALOGO: Modo de calificación, clasificación y control de bienes patrimoniales.

**34.** CIUDAD: Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

**35.** COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS): Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.

**36.** Para usos de suelo industrial se excluyen del cálculo las circulaciones vehiculares internas a la edificación y externas cubiertas.

**37.** COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS): Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.

**38.** COMPATIBILIDAD: Se refiere al grado de coexistencia de usos específicos con el uso principal determinado en un Polígono de Intervención Territorial.

**39.** COMPOSICIÓN FAMILIAR: Relación del número de miembros por cada familia. Para el cálculo de los procesos relacionados con densidad de población, se define a la composición familiar la equivalente a cuatro miembros por familia.

**40.** CONCESIÓN: Para efectos de la presente ordenanza se entiende a la concesión como el mecanismo mediante el cual el GAD municipal en calidad de titular de un derecho delega su ejercicio o aprovechamiento lícito a favor de un tercero.

**41.** CONSERVACIÓN ESTRICTA: Intervención que permite mantener un bien, especialmente aquel cuyos méritos de calificación lo hacen constar en inventarios y catálogos del patrimonio a proteger.

**42.** DERECHO DE VÍA: Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medidos desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

**43.** DESARROLLO URBANO: Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

**44.** DIAGNOSTICO AMBIENTAL DE LA SITUACIÓN ACTUAL: Es un informe similar al estudio de impacto ambiental, pero aplicable a proyectos que están en cualquiera de sus fases de ejecución y tienen por objeto operativo la identificación y determinación de los efectos beneficiosos y nocivos que el establecimiento está provocando sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos. El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de las medidas de mitigación, rehabilitación, recuperación del sitio afectado por los impactos ocasionados por las propias actividades.

**45.** EDIFICABILIDAD: Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

**46.** EDIFICIO: Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.

**47.** EDIFICIO COMERCIAL: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

**48.** EDIFICIO DE ALOJAMIENTO: Edificio usado como habitación temporal.

**49.** EDIFICIO INDUSTRIAL: Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

**50.** EDIFICIO RESIDENCIAL: Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

**51.** EDIFICACIÓN PROTEGIDA: Catalogada con algún grado de protección.

**52.** EQUIPAMIENTO: Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes: de servicios sociales y, de servicios públicos.

**53.** EQUIPAMIENTO COMUNAL: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

**54.** EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DE SERVICIOS: Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

**55.** ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL: Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impacto negativos y potenciar los impactos positivos.

**56.** FACHADA: Es el plano vertical que limita una edificación con el espacio público o con espacios abiertos interiores.

**57.** FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN: Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

**58.** FRENTE DE LOTE: Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.

**59.** FRENTE MÍNIMO DE LOTE: Es el frente del lote establecido por la categoría de ordenación territorial.

**60.** LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL: Certificado que contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio.

**61.** INFORME VIAL: Certificado que contiene los datos característicos de una vía o vías y sus afectaciones.

**62.** INFRAESTRUCTURA: Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

**63.** INTERVENCIÓN: Cualquier tipo de actuación específica en un bien inmueble, simple o complejo. Constituye una actividad técnica previamente normada.

**64.** INVENTARIO: Instrumento de registro, reconocimiento y evaluación física de los bienes patrimoniales. En el constan entre otras, las características urbanas, ambientales, culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, de uso, así como su estado de conservación y lineamientos generales de intervención necesaria.

**65.** INVENTARIO CONTINUO: Registro de todos y cada uno de los bienes patrimoniales de un universo predeterminado con características homogéneas.

**66.** INVENTARIO SELECTIVO: Registro de bienes patrimoniales seleccionados previamente mediante parámetros de valoración preestablecidos.

**67.** LÍNEA DE FABRICA: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

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

**69.** LOTE/PREDIO: Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.

**70.** LOTE MÍNIMO: Es el área mínima de terreno establecida por la categoría de ordenación territorial para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

**71.** LOCAL HABITABLE: Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, estares, comedores, dormitorios, cocinas; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

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

**73.** LUGAR DE REUNIÓN: Local, área de piso o edificio diseñado, considerado o usado para acoger a varias personas, como sitio de reuniones, entretenimientos, enseñanza, culto y otros usos.

**74.** LUMINARIA: Elemento cuya función es proporcionar al espacio público o privado la visibilidad nocturna adecuada para posibilitar el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales, mejorando las condiciones de seguridad ciudadana.

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

**76.** MECÁNICA: Lugar de trabajo para arreglo y producción de partes de vehículos. Se clasifica en: Mecánica pesada, para vehículos iguales o mayores a 6.10 m de distancia entre ejes más alejados; semipesado, para vehículos desde 4.50 m hasta 6.10 m de distancia entre ejes más alejados; liviana, para vehículos de hasta 3.35 m de distancia entre ejes más alejados; mecánica en general, donde se labora con torno, fresa, prensa, sueldas y cerrajería; y, mecánicas de: electricidad automotriz, que comprenden el mantenimiento y reparación de sistemas y mecanismos eléctricos de vehículos; vidriería automotriz, que comprende el mantenimiento y reparación de vidriería y mecanismos de puertas y ventanas de vehículos; de motos, que comprende la reparación y mantenimiento de todo tipo de motocicletas; de pintura automotriz, que comprende el mantenimiento y reparación de pintura de vehículos; de chapistería, que comprende la enderezada y reparación de la carrocería de vehículos; eléctrica, que comprende el rebobinaje de motores eléctricos y la reparación de electrodomésticos; de fibra de vidrio, que comprende la reparación de partes de vehículos; refrigeración, que comprende el mantenimiento y reparación de aire acondicionado y sistemas de refrigeración; de bicicletas, que comprende el mantenimiento y reparación de triciclos y bicicletas; y, de precisión, que comprende la reparación y mantenimiento de cerraduras, chapas, y fabricación de llaves.

**77.** MORFOLOGÍA: Sintetiza el estudio o tratado de las formas. Se aplica también al conjunto de características formales.

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

**79.** NIVEL DE CALLE: La línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

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

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

**82.** PDOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

**83.** PERMISO DE HABITABILIDAD: Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.

**84.** PERMISO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física.

**85.** PH: Propiedad horizontal.

**86.** PISCINAS PÚBLICAS: Son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.

**87.** PISCINAS SEMIPÚBLICAS: Son aquellas que pertenecen a hoteles, clubes, Comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.

**88.** PISCINAS PRIVADAS: Son aquellas de uso exclusivo de su propietario y relacionados.

**89.** PISCINAS INTERMITENTES O DE RENOVACIÓN PERIÓDICA: Son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.

**90.** PISCINAS CONTINUAS: Son aquellas en que el agua fresca entra y sale continuamente, mediante un sistema especial de drenaje.

**91.** PISCINAS DE RECIRCULACIÓN: Son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.

**92.** PLAN DE MANEJO AMBIENTAL: Es la guía para la acción que orienta a los encargados de ejecutar un proyecto sobre la implementación de medidas de mitigación ambiental, estableciendo objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios para ello. El plan de manejo ambiental es parte integrante del estudio de impacto ambiental.

**93.** PLANO APROBADO: Plano legalizado por la autoridad municipal competente.

**94.** PLATAFORMA: Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes de aquel.

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

**96.** PREDIO, SOLAR, PARCELA, TERRENO, LOTE: Extensión de suelo al que le corresponde una linderación conocida y un área determinada, sobre la cual se desarrollan actividades urbanas o rurales.

**97.** PRESERVACIÓN: Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelatorio.

**98.** PUGS: Plan de uso y gestión del Suelo.

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

**100.** REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA: Intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.

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

**102.** REMODELAR: Se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:

**a)** Aumento en las dimensiones.

**b)** Cambio en la cubierta.

**c)** Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores.

**d)** Del sistema sanitario o de drenaje.

**e)** Cambio de uso en una edificación o parte de ella.

Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, el trazado de jardines, enlucidos, pintura, revestimientos, o reparación de cubiertas.

En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.

**103.** RESERVA DE SUELO: Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para propuestas futuras que contribuyan con el desarrollo y cuidado de un sector determinado.

**104.** RETIRO DE CONSTRUCCIÓN: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

**105.** SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE. Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

**106.** SFO: San Felipe de Oña.

**107.** SUELO NO URBANIZABLE: Son aquellas áreas del cantón que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable. El suelo no urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo rural o suburbano.

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

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

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

**111.** UNIDAD PRODUCTIVA FAMILIAR (UPF): Es la unidad de medida económica y una unidad básica de producción agraria; cuya producción debe generar ingresos suficientes que le permite a una familia rural, percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garanticen el buen vivir y que contribuyan a la formación de un patrimonio.

**112.** USO DEL SUELO: Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

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

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

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

**116.** USO PRIVADO: Comprende actividades desarrolladas por los particulares o el sector público en régimen de derecho privado.

**117.** USO PÚBLICO: Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de derecho público.

**118.** URBANIZACIÓN: Proceso de habilitación de suelo urbano o de expansión urbana que contempla subdivisiones y la realización de obras de infraestructura necesarias para el soporte de los usos urbanos principales y específicos y que además deberán cumplir con las cargas y obtener los beneficios propios de los procesos de planeamiento urbanístico.

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

**120.** VIS: Vivienda de interés social.

**121.** VIVIENDA, UNIDAD DE: Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.

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

**123.** ZEIS: Zonas especiales de interés social.

**Artículo 2.- Aprobación.-** Se aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Felipe de Oña, provincia del Azuay, mismo que constituye el instrumento rector de planificación para el período 2019-2034 y contendrá el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón para el periodo 2020-2032; en función de las cualidades territoriales y visión de largo plazo, que, junto con las normas relacionadas a los aspectos que se refieren a la clasificación y asignación de uso y ocupación de suelo, categorías de ordenación, distribución espacial de la población, sistema vial y equipamientos urbanos, es de obligatorio cumplimiento para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Felipe de Oña y todos los organismos públicos y privados del Cantón, y para las personas naturales o jurídicas de carácter público y privado.

**Artículo 3.- Ámbito de aplicación. -** La presente ordenanza será de aplicación obligatoria en el suelo urbano y rural del cantón San Felipe de Oña, respecto de la aplicación de los principios nacionales del ordenamiento territorial, el planeamiento urbanístico, la ejecución de obras, instalaciones, procesos de habilitación de suelo y de edificación, así como las condiciones necesarias para la autorización de actividades económicas y productivas que se desarrollan en este territorio.

**Artículo 4.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto regular los principios y reglas generales sobre el uso, gestión, y aprovechamiento urbanístico del suelo rural y urbano del cantón San Felipe de Oña; asegurar la distribución y el desarrollo equilibrado, equitativo, universal, justo, sustentable y sostenible de los recursos, riquezas, servicios, bienes y oportunidades dentro del territorio; brindar una mejor calidad de vida, un efectivo goce del derecho a la ciudad, a un hábitat y vivienda segura y a una salud digna para la población de San Felipe de Oña.

**Artículo 5.- Vigencia. –** La presente ordenanza regirá desde su aprobación por el concejo cantonal sin perjuicio de la publicación en el registro oficial, página web institucional, así como en la gaceta judicial municipal de conformidad con la ley. Los plazos de vigencia de los planes de ordenamiento territorial, de uso y gestión de suelo, así como de las herramientas complementarias constarán en el desarrollo de cada uno de los instrumentos conforme a la ley y a la presente ordenanza.

**Artículo 6.- Obligatoriedad. -** La presente ordenanza será de cumplimiento obligatorio y vinculante para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas dentro del cantón San Felipe de Oña.

## CAPITULO II: DE LOS PRINCIPIOS RECTORES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**Artículo 7.- Sustentabilidad. -** Se refiere al manejo eficiente y racional del uso, aprovechamiento y gestión del suelo, así como de los recursos naturales, de manera que sea posible mejorar el bienestar de la población actual sin comprometer la calidad de vida de las generaciones futuras.

**Artículo 8.- Equidad territorial y justicia social. -** Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio deberán garantizar a la población igualdad de oportunidades al acceso de los servicios básicos, así como a un desarrollo sostenible que cumpla con el Buen Vivir.

**Artículo 9.- Autonomía. -** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son competentes para regular sobre el plan de uso y gestión de suelo dentro del marco constitucional y legal, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas a las que tenga lugar de acuerdo con lo que determinen los organismos competentes reconocidos por la Constitución.

**Artículo 10.- Derecho a la ciudad. -** El Derecho a la ciudad comprende:

1. El ejercicio pleno de la ciudadanía en el que se asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.

2. La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.

3. La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio prohíbe toda forma de confiscación.

**Artículo 11.- Función pública del urbanismo. -** En toda actividad de planificación y gestión del suelo es necesario la intervención de la administración pública, en busca del bien común de los ciudadanos de acuerdo con sus necesidades; como al derecho de gozar de una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad, al disfrute pleno de la ciudad, así como del patrimonio natural y cultural.

**Artículo 12.- Distribución equitativa de cargas y beneficios. –** Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

**Artículo 13.- Patrimonio Histórico. –** Las decisiones que sobre el uso y la gestión del suelo se tomen dentro del cantón guardarán completa armonía con las políticas de protección al patrimonio histórico del cantón San Felipe de Oña, guiadas a la verificación de un entorno físico equilibrado que procurará fortalecer el tratamiento de conservación para las áreas y edificaciones históricas y arqueológicas, que ofrezcan a las personas locales y visitantes la oportunidad de acceso al legado cultural del cantón, con la integración y convivencia plena a la dinámica del siglo XXI.

## CAPITULO III: INSTRUMENTOS PARA EL PLANEAMIENTO

### SECCIÓN PRIMERA: INTRUMENTOS NACIONALES

**Artículo 14.- De los planes e instrumentos a nivel nacional. –** Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel nacional son la Estrategia Territorial Nacional, los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico y los planes sectoriales de Ejecutivo con incidencia en el territorio. Estos instrumentos serán formulados y aprobados por el gobierno central, y deberán ser acogidos por los instrumentos locales a saber: plan de desarrollo y ordenamiento territorial, plan de uso y gestión de suelo y planes complementarios.

### SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS LOCALES

**Artículo 15.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). -** Es el instrumento que establece las directrices principales respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio, tiene por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las políticas y regulaciones que sobre el suelo se producen sean actividades residenciales, económicas productivas y el manejo de recursos naturales. La elaboración del Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial es de responsabilidad de los órganos administrativos municipales encargados del ordenamiento territorial y la planeación urbanística. El PDOT procurará políticas de mediano y largo plazo, y será aprobado por el Consejo Municipal previo a los procesos exigidos en la ley. Su vigencia será de cuatro años siendo actualizada al inicio de cada periodo de gestión. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial contendrá en su ordenanza el Plan de Uso y Gestión de suelo.

**Artículo 16.- Plan de Uso y Gestión de Suelo. -** Es el instrumento integrante del Plan de Ordenamiento Territorial que tiene por objeto la definición y estructuras de los usos, aprovechamientos, edificabilidad, y la asignación en el territorio cantonal de las actividades residenciales, económicas, productivas y el manejo de recursos naturales mediante la fijación de los parámetros y normas específicas.

El plan de uso y gestión de suelo está constituido por dos componentes, el componente estructurante y el componente urbanístico. El componente estructurante, constituido por los contenidos de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial establecido en el PDOT y define la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

El componente urbanístico permite determinar el uso y edificabilidad de acuerdo con la clasificación del suelo, así como de los instrumentos de gestión a ser empleados. El plan de uso y gestión de suelo tiene una vigencia de 12 años pudiendo ser actualizado a inicios de cada período de gestión, debiendo guardar armonía con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese gobierno, conjuntamente con el Plan Nacional de Desarrollo vigente. El componente urbanístico puede ser reformado, actualizado o precisado únicamente mediante los instrumentos que la ley permite; el componente estructurante no puede ser modificado sino en función del cumplimiento del plazo establecido en la ordenanza de aprobación del PUGS.

**Artículo 17.- Articulación con los planes provinciales y parroquiales. –** El GAD municipal de San Felipe de Oña, deberá armonizar e integrar las disposiciones que sobre el ordenamiento territorial establezcan las provincias y las parroquias de acuerdo con sus competencias.

## SECCIÓN TERCERA: DE LOS PLANES COMPLEMENTARIOS DE ESCALA CANTONAL

### Parágrafo Primero: LOS PLANES MAESTROS

**Artículo 18.-Función, alcance y contenido. -** Los planes maestros tienen como función detallar, desarrollar o implementar las políticas, programas o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Estructuran la planificación de sistemas de servicios públicos, de equipamientos, de provisión de áreas verdes y mejoras del espacio público o grandes proyectos con impacto en el territorio.

Los planes maestros sectoriales no pueden reformar el componente estructurante por ningún concepto, solo los planes parciales podrán reformar el componente urbanístico. La previsión de coberturas que hagan los planes maestros sectoriales de servicios de infraestructura estará obligatoriamente alineada con la clasificación, tratamientos y usos que de las zonas de estudio haga el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y no podrán establecer proyecciones para asentamientos humanos, o vivienda en sitios en los que la planeación y la clasificación del suelo no lo indique. Para los planes maestros sectoriales, se identificará a manera de lineamientos los siguientes aspectos:

1. Diagnóstico
2. Visión
3. Coordinación y alineación con las normas urbanísticas cantonales.
4. Planificación
5. Estrategias
6. Componentes
7. Plazo y vigencia
8. Ejecución
9. Monitoreo
10. Evaluación

**Parágrafo Segundo: LOS PLANES PARCIALES**

**Artículo 19.- Función, alcance y contenido. -** Los planes parciales tienen por función la regulación y gestión de suelo para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales se aplicarán en los sectores en donde se precise una norma urbanística a detalle dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y en aquellos sectores donde se prevé cambio de clasificación de suelo rural, de expansión urbana a suelo urbano y en el caso de reforma o actualización de los determinantes urbanísticos de uno o varios polígonos de intervención territorial. No se podrá proponer planes parciales en suelo rural excluyendo el de expansión urbana.

Los planes parciales contendrán regulación urbanística específica en función de las realidades del territorio en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial municipal y su respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo, e incluirán por lo menos los siguientes contenidos:

1. **Diagnóstico de las condiciones actuales**

   **a)** La delimitación y características del área de la actuación urbana;

   **b)** Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente;

   **c)** Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención;

   **d)** Estructura predial;

   **e)** Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos;

   **f)** Estructura del sistema público del soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos;

   **g)** Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad;

   **h)** Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo;

   **i)** Condiciones de amenaza y riesgo.

2. **Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística**

   **a)** Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con el PDOT y el PUGS, en el cual se defina los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.

**b)** Mecanismos de planificación y ordenamiento de territorio.

**1.** Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpo de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derechos de vía, entre otras.
**2.** La definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos públicos y privados.
**3.** El mejoramiento integral o renovación, consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existan;
**4.** La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad de formas de ocupación del suelo.

**c)** Mecanismos de gestión del suelo. - El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:

**1.** Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos concertación;
**2.** Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos;
**3.** Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial;
**4.** Para regular el mercado del suelo;
**5.** Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.

**d)** Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística. – La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público privados, de acuerdo con las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.

**e)** Mecanismos de financiación. - Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:

**1.** Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral;
**2.** Costo de construcción de infraestructura general y local;
**3.** Valor de venta del suelo urbanizado;
**4.** Valor de venta del aprovechamiento del suelo urbanístico;
**5.** La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.

**f)** Mecanismos de participación ciudadana y coordinación pública privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana:

**1.** Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional;
**2.** Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y mecanismos de financiamiento y gestión.

**g)** Mecanismos de asociación:

**1.** Dividir el ámbito espacial del Plan Parcial en al Unidades de actuación Urbanísticas que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan;
**2.** Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.

**h)** Tiempo de vigencia o implementación del plan:

**1.** Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste;
**2.** Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo;
**3.** Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan de procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.

**Artículo 20.- Tipos de planes parciales. –** Los planes parciales pueden ser:

1. **Plan parcial para desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta. -** Será aplicado para aquellas zonas de suelo urbano no consolidado donde es necesaria la incorporación de unidades de actuación urbanística o cualquier tipo de herramienta de gestión de suelo.

   Se podrá también establecer un plan parcial para reformar los determinantes urbanísticos previstos, es decir: usos, edificabilidades y en general aprovechamientos y norma urbanística existentes en el PUGS, siempre y cuando se trate de consolidar, compactar o densificar las áreas urbanas definidas y en sectores que precisan planificación de detalle.

2. **Plan parcial para transformar suelo rural de expansión urbano a suelo urbano. -** A más de los requisitos establecidos en el reglamento a la LOOTUGS, los planes parciales para la transformación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano contendrán obligatoriamente:

**a)** La superficie mínima obligatoria para desarrollar un plan parcial será de una hectárea;

**b)** La descripción del sistema vial general del área a intervenirse mediante plan parcial, que garantice continuidad vial;

**c)** Etapas de incorporación del suelo y tiempo en que pueden proponerse el plan parcial;

**d)** El estudio de factibilidad de provisión de servicios de infraestructura de servicios básicos con tiempos de ejecución;

**e)** La norma y determinantes urbanísticos;

**f)** Disponibilidad de suelo vacante.

**g)** Se deberá dejar una cesión mínima del 30% del área útil, de tal forma que se garantice la dotación adecuada de espacios públicos, equipamientos y vías;

**h)** Se deberá tomar como referencia de diseño las vías establecidas por las planificaciones particulares que se aprobaron para estos territorios con anterioridad al PUGS. En caso de efectuar modificaciones, se deberá garantizar el mismo porcentaje de vías y la continuidad vial;

**i)** No podrá existir más de 100 metros lineales entre esquina y esquina de una manzana, sin que exista una vía peatonal y/o vehicular;

**j)** Tamaño de los predios: se definirá en el plan parcial; en cualquier caso, no podrá ser inferior a 200 m2;

**k)** El COS en ningún caso podrá ser superior al 70% del área útil de cada plan parcial;

**l)** Se apuesta a la mixtura de usos, por tanto, se recomienda un porcentaje mínimo del 15% del CUS disponible en la zona de expansión para actividad económicas;

**m)** Los crecimientos deben contemplar vivienda en distintos rangos de precio y de régimen de propiedad para asegurar que la zona de expansión cubra las distintas necesidades de la población. Se deberá destinar obligatoriamente el 10% de suelo útil urbanizable para vivienda de interés social;

**n)** Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el cantón, incluyendo los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios. Del cumplimiento de estos requisitos certificará la Dirección de OO.PP. de manera fundamentada en relación con los sistemas a aprovecharse, incluyendo los sistemas alternativos. Este informe será vinculante para efectos de futuras actuaciones en el territorio;

**o)** Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur -E.E.R.C.S.-.

3. **Plan parcial para la gestión de suelo de interés social. -** El Reglamento de la LOOTUGS manifiesta que únicamente a través de un plan parcial se legalizará los asentamientos precarios, esta herramienta cumplirá con los siguientes requisitos:

**a)** Delimitación del o los asentamientos humanos y su condición actual, las condiciones propias de su medio físico con descripción de afectaciones, áreas de riesgo, equipamiento, vías, espacio público, servicios existentes, grado de consolidación y la normativa urbanística propuesta.

**b)** La posibilidad de incluir herramientas de gestión de suelo como reajuste de terrenos, regularización prioritaria o expropiación, etc., y un cronograma valorado de las obras de urbanización que el asentamiento debe cumplir para su consolidación.

**c)** Los demás requisitos que para los planes parciales fueran aplicables.

**Artículo 21.- Del pago o compensación en la adscripción de cargas. –** En el plan parcial se hará constar diferenciadamente la forma de pago o compensación que por concepto de cargas generales o locales le corresponde al propietario del suelo, el pago o compensación podrá ser en dinero en efectivo o en especie y en función de los porcentajes que el plan parcial y la ley establecen para cada obligación.

**Parágrafo Tercero: PLANES PARCIALES PARA LAS ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo 22.- Función, alcance y contenido. -** Las zonas especiales de interés social son áreas determinadas y destinadas al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de vivienda en zonas de riesgo. Se aprobarán con un plan parcial. Deberán estar ubicadas únicamente en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de vivienda. Las zonas especiales de interés social reconocen la presencia de los asentamientos informales en el territorio urbano, garantizando visibilidad a la producción social del hábitat. Los planes parciales de interés social incluirán:

1. La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.

2. La respuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vía local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística específica, etapas de la operación urbanísticas de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.

3. Otras definiciones normativas definidas para el efecto, de acuerdo con las necesidades específicas del GAD municipal de San Felipe de Oña y del área del Plan.

### Parágrafo Cuarto: LOS PLANES ESPECIALES

**Artículo 23.- Función, alcance y contenido. -** Los planes especiales tienen como función autorizar la ejecución de una actividad o instalación en suelo urbano o rural en donde se requiere de una norma pormenorizada, en razón a una lógica sectorial a saber: turismo, parques industriales en suelo urbano o rural, espacios públicos, grandes proyectos urbanos, etc. Los requisitos que deben contener los planes especiales serán los mismos del plan parcial.

### Parágrafo Quinto: DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES COMPLEMENTARIOS

**Artículo 24.- Procedimiento de aprobación. -** Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, misma que garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

**Artículo 25.- Efectos de la aprobación. -** El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa y la información urbanística no constituyen derecho.

El derecho a construir se adquiere mediante las autorizaciones administrativas que confiere la municipalidad, y tienen vigencia durante el tiempo que se establece en la norma urbanística local, se extingue además por las causas que establece la ley de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo y demás normas aplicables.

## SECCIÓN CUARTA: DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

**Artículo 26.- Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación. -** Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:

1. El Informe de Regulación Municipal;
2. Informe de Factibilidad Urbanística;
3. El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo; y,
4. Informes de consultas o peticiones.

Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen consulta y explicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto, tampoco tienen plazo de vigencia.

**Artículo 27.- Informe de regulación municipal. -** El Informe de Regulación Municipal es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y los procesos de edificación. El informe contendrá los siguientes datos:

1. Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio;
2. Clasificación y subclasificación de suelo, tratamientos y determinantes urbanísticos;
3. Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo: dimensión de lote mínimo;
4. Especificaciones obligatorias para la edificación: coeficientes de ocupación, edificabilidad, altura máxima, forma de ocupación y usos;
5. Afectaciones;
6. Información sobre regulaciones viales.

El Informe de Regulación Municipal será emitido por la Dirección de Planificación y por sí mismo no constituye documento para alegar derechos adquiridos, no tiene plazo y su validez está ligada a la vigencia del plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos complementarios.

Ningún informe administrativo puede modificar las características de los determinantes urbanísticos del suelo, potestad que está atribuida exclusivamente al Concejo Municipal.

No se podrá autorizar ningún proyecto de habilitación de suelo que modifique o altere la información contenida en los determinantes urbanísticos, si se hiciere la autorización será nula y no confiere derechos adquiridos por haber sido obtenida de mala fe.

**Artículo 28.- Informe de compatibilidad de usos. -** Es el instrumento de información básica sobre las relaciones de los usos generales con los específicos, a saber: principales, complementarios, restringidos y prohibidos en función de la implantación de actividades en los predios de la circunscripción territorial del cantón San Felipe de Oña. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna, sino indica el grado de coexistencia de la actividad solicitada, con la regulación vigente, documento necesario para la expedición de la autorización de la actividad respectiva.

El informe de compatibilidad de uso de suelo será otorgado por la Dirección de Planificación.

**Artículo 29.- Informe de factibilidad urbanista. -** Para efectos de la correcta implementación de proyectos inmobiliarios y previos al inicio de licenciamiento y autorización en procesos de edificación, el interesado deberá obtener de la administración municipal el informe de factibilidad urbanística. El informe de factibilidad urbanística tiene como finalidad actualizar y validar las condiciones legales y técnicas del predio para facilitar las intervenciones de habilitación y edificación sujetas a licenciamiento con la información íntegra administrada y gestionada por el GAD municipal de San Felipe de Oña y sus entidades adscritas o controladas por él.

El Informe de Factibilidad Urbanística contendrá la siguiente información:

1. Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio;
2. La clasificación del suelo, usos de suelo y compatibilidades, restricciones generales, determinantes urbanísticos e índices de edificación definidos por el PUGS;
3. Bordes de quebrada, áreas colindantes con esteros, ríos o canal de aguas lluvia, o servidumbre que se establezca para mantenimiento o preservación del área de protección, zonas vulnerables a riesgos, fajas de protección y cualquier otro retiro de seguridad;
4. Aclaración de diferencias de áreas;
5. Afectaciones de todo tipo, tales como las relacionadas con vías, instalaciones eléctricas, sanitarias o cualquier otra;
6. Factibilidad de servicios y el cronograma para su provisión efectiva o, en su caso, la actual existencia de los servicios públicos;
7. Proyectos públicos vinculados al predio, de conformidad con los instrumentos de planificación aplicables;
8. Requisitos para la tramitación requerida;
9. Cualquier otra información de la que se pueda determinar cualquier afectación al proyecto inmobiliario;

El Informe de Factibilidad Urbanística será emitido por la Dirección de Planificación, tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición y por su naturaleza no otorga ni extingue derechos.

## SECCIÓN QUINTA: LICENCIAS URBANÍSTICAS

**Artículo 30.- Concepto. -** La licencia urbanística es un acto administrativo de autorización mediante el cual, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal realiza un control reglado de legalidad sobre el diseño, las obras de habilitación o edificación a ser realizadas, los usos y actividades de suelo a ser implantadas o cualquier acto de transformación urbanística solicitado por el promotor, con carácter previo a su intervención. Las licencias urbanísticas confieren derechos subjetivos si fueron adquiridas de buena fe y en cumplimiento a la norma nacional y local y durante el plazo de vigencia de dichas autorizaciones.

**Artículo 31.- Tipos de licencias. -** Las licencias urbanísticas son:

1. Licencias urbanísticas de habilitación de suelo;
2. Licencias urbanísticas para la edificación;
3. Licencias urbanísticas para la propiedad horizontal.

**Parágrafo Primero: LICENCIAS URBANÍSTICAS DE HABILITACIÓN DE SUELO**

**Artículo 32.- Tipos. -** Las licencias urbanísticas de la habilitación del suelo son:

1. Licencia de subdivisión.
2. Licencia de restructuración parcelaria.
3. Licencia de reajustes de suelo.
4. Licencia de urbanización.
5. Licencia para proyectos de vivienda de interés social.

**Parágrafo Segundo: LICENCIAS URBANÍSTICAS PARA LA EDIFICACIÓN**

**Artículo 33.- Tipos. -** Las licencias urbanísticas para la edificación son:

1. Licencias de obras mayores.
2. Licencias de obras menores.
3. Licencias de proyectos especiales.

**Parágrafo Tercero: LICENCIAS URBANÍSTICAS PARA LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Artículo 34.- Tipos. -** Las licencias urbanísticas para la propiedad horizontal aplican tanto a los proyectos desarrollados como conjuntos habitacionales, así como para proyectos en altura.

# TÍTULO II: ASPECTOS GENERALES

## CAPITULO I: GENERALIDADES

**Artículo 35.- Características de la Normativa. -** Las normas contempladas en la presente ordenanza son de tipo general y particular.

a) **Normas generales. -** regulan, en forma amplia, la protección de los recursos naturales, culturales y ambientales, y, los usos y actividades humanas. Según corresponda en cada una de las Categorías de Ordenación Territorial que depende su aplicabilidad. (La Normativa General se presenta en el Título III de esta ordenanza).

b) **Normas particulares. -** afectan a espacios concretos y definen para los mismos un conjunto de determinantes de ordenamiento específicos, principalmente de usos y ocupación del suelo.

Los espacios, en que tienen su aplicabilidad se denominan "polígonos de intervención territorial", que son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de usos y gestión del suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes. (La Normativa Particular se presenta en el Título IV de esta ordenanza).

## SECCIÓN PRIMERA: DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Artículo 36.- Visión del PDOT. -** El cantón San Felipe de Oña en el año 2034, se desarrolla estratégicamente desde su territorio convertido en un centro de articulación provincial, con un patrimonio natural y cultural, adecuadamente fortalecido, mejorado, protegido y conservado. Estableciendo su crecimiento económico en el emprendimiento de la agricultura, ganadería, turismo, de actividades ancestrales, rescatadas procesadas y distribuidas, así como la producción artesanal minera de áridos y pétreos para materiales de construcción, procesos realizados bajo las normas y leyes establecidas con tecnologías limpias, de manera responsable con el medio natural y su gente, declarándose cantón libre de minería metálica. Población atendida con equipamientos e infraestructura pública de calidad, centros poblados interconectados; con una gestión pública que garantiza el ejercicio y el respeto a los derechos humanos con equidad e igualdad en condiciones, el control y la veeduría social, mediante una activa participación ciudadana, para mejorar la calidad de vida de toda la población, el Sumak Kawsay.

**Artículo 37.- Objeto y finalidad del PDOT. -** La «*Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón* San Felipe de Oña» es una herramienta de planificación con la cual se busca el desarrollo socioeconómico y el mejoramiento de la calidad de vida de su población, así como la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, y la utilización racional del territorio. Responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial que tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio.

**Artículo 38.- Vigencia, sujeción y actualización al PDOT-SFO. -** La Normativa que sanciona las determinaciones de Uso y Ocupación del Suelo del cantón de San Felipe de Oña es parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Felipe de Oña, el mismo que tiene una vigencia temporal hasta el año 2034, pudiendo ser modificado de acuerdo con las necesidades prioritarias de planificación del gobierno autónomo descentralizado, manteniendo la Visión y Objetivos estratégicos de éste. Cualquier modificación o actualización de estos debe informarse al Concejo Cantonal de Planificación y al Concejo Municipal de San Felipe de Oña, previa puesta en vigencia conforme lo establece la ley correspondiente.

**Artículo 39.- Ámbito específico de aplicación del PDOT. –** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial contendrá las Categorías de Ordenamiento Territorial del cantón San Felipe de Oña, los proyectos según las políticas públicas, metas y objetivos estratégicos contenidas en el mismo.

**Artículo 40.- Procedimiento para revisiones del PDOT. –** La Dirección de Planificación urbana y rural, será el organismo técnico encargado de la revisión y actualización del PDOT, en coordinación con las diferentes direcciones. Las observaciones, reportes o solicitudes con propuestas de revisión serán enviados a la Dirección de Planificación, los mismos generarán informes de sustento e insumo para definir las actuaciones adecuadas según sea las competencias de cada subproceso. El contenido de la revisión se sujetará a lo previsto en el Régimen del Suelo y se pondrá a consideración de la Comisión de Planificación y del Concejo Municipal para su aprobación.

**Artículo 41.- Interpretación y aplicación del PDOT. –** La interpretación y aplicación de las disposiciones del PDOT en casos no contemplados en este instrumento, o cuando exista controversia, es potestad única y exclusiva del Concejo Municipal, para lo cual contara con la documentación original del PDOT y los informes de la Dirección de Planificación.

## SECCIÓN SEGUNDA: DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

**Artículo 42.- Visión del PUGS. –** El cantón San Felipe de Oña, al año 2032 se desarrolla estratégicamente desde su territorio convertido en un centro de articulación provincial, cuya estructura territorial interna propende al modelo policéntrico comunitario, cuyo nivel de servicios públicos se encuentra basado por niveles jerárquicos de consolidación, cada centro con un nivel de ordenamiento territorial adecuado a su propia realidad ya sea urbano o rural, preservando, protegiendo y mejorando aquellas cualidades que lo identifican como tal, bajo determinaciones y regulaciones de acuerdo a su zonificación a nivel cantonal determinadas a través de sus categorías de Ordenamiento Territorial identificadas en el PDOT 2019.

**Artículo 43.- Objeto y finalidad del PUGS.-** El PUGS en general procura el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Cantón San Felipe de Oña, configurando la estructura territorial, el desarrollo físico y distributivo de usos, equipamientos, actividades, respetando el patrimonio cultural y natural, la imagen urbana, las características morfológicas, el entorno natural y la conectividad vial, integrando las categorías de Ordenamiento Territorial y a su vez de cada uno de los polígonos de intervención que se incorporen.

**Artículo 44.- Vigencia, sujeción y actualización al PUGS-SFO. -** El Plan de Uso y Gestión de Suelo tendrá vigencia ordinaria de doce años, y deberá ser actualizado al inicio de cada administración municipal en correspondencia con la actualización del PDOT. Las actualizaciones dentro de los doce años solo podrán ser realizadas al componente urbanístico a partir de las herramientas y planes complementarios en función de lo que establece la ley nacional, en cuanto se refiere al componente estructurante que contiene límite urbano, clasificación y subclasificación del suelo, se lo podrá modificar una vez terminado el plazo de vigencia del PUGS. No se podrá asignar, cambiar o modificar los determinantes urbanísticos mediante actos administrativos.

**Artículo 45.- Ámbito específico de aplicación del PUGS. –** El Plan de Uso y Gestión del Suelo es el instrumento del planeamiento urbanístico del cantón San Felipe de Oña que determina la clasificación y subclasificación del suelo, delimita los polígonos de intervención territorial del cantón, sus tratamientos, usos del suelo, formas de ocupación y edificabilidad a través de normas y determinantes urbanísticos necesarios para la correcta habilitación del suelo. Define también las áreas de afectación y protección especial de acuerdo con lo que establece la legislación nacional y local.

**Artículo 46.- Naturaleza jurídica. -** Las normas contenidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo son obligatorias para los propietarios y promotores, así como para la administración municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo. La planeación urbanística y en general el ordenamiento territorial y decisiones como: cambios de determinantes urbanísticos o clasificación del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. Las autorizaciones de habilitación del suelo o edificación legalmente conferidas y que no supongan vicios de nulidad se respetarán en las condiciones que fueron otorgados.

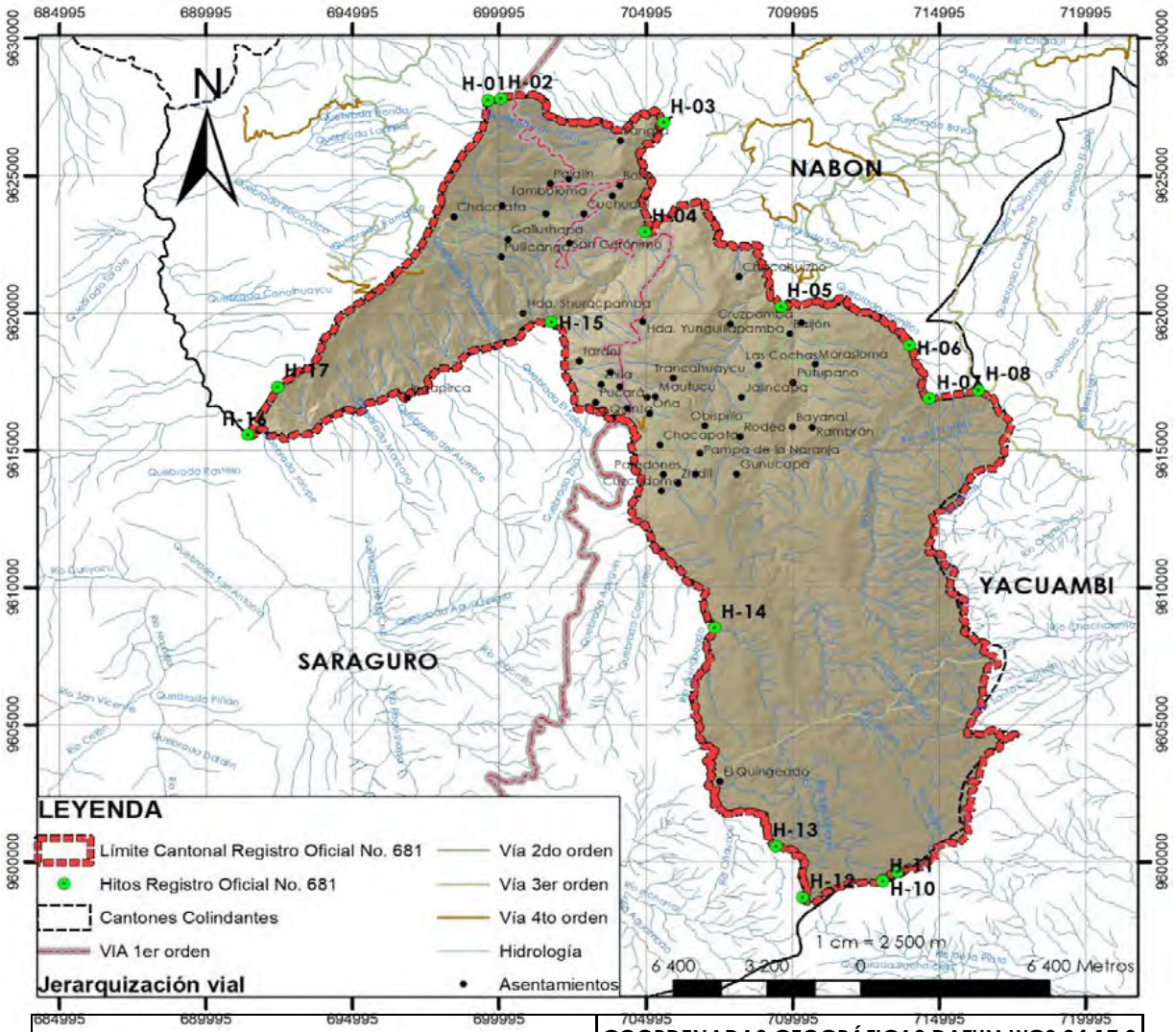
**Artículo 47.- Procedimiento para revisiones del PUGS. –** La Dirección de Planificación urbana y rural, será el organismo técnico encargado de la revisión y actualización del PUGS, en coordinación con las diferentes direcciones. Las observaciones, reportes o solicitudes con propuestas de revisión serán enviados a la Dirección de Planificación, los mismos generarán informes de sustento e insumo para definir las actuaciones adecuadas según sea las competencias de cada subproceso. El contenido de la revisión se sujetará a lo previsto en el Régimen del Suelo y se pondrá a consideración de la Comisión de Planificación y del Concejo Municipal para su aprobación.

**Artículo 48.- Interpretación y aplicación del PUGS. –** La interpretación y aplicación de las disposiciones del PUGS en casos no contemplados en este instrumento, o cuando exista controversia, es potestad única y exclusiva del Concejo Municipal, para lo cual contara con la documentación original del PUGS y los informes de la Dirección de Planificación.

## CAPÍTULO II: CONTEXTUALIZACIÓN Y ÁMBITO TERRITORIAL
### SECCIÓN PRIMERA: ASPECTOS GENERALES

**Artículo 49.-Ámbito Territorial. -** El ámbito o área de actuación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Felipe de Oña – PDOT la misma contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo - PUGS, corresponde a los límites de esta circunscripción de conformidad con la Ley de creación del cantón No. 123 publicada en el Registro Oficial No. 681 el 10 de mayo de 1991. La delimitación del área de actuación consta en el Gráfico 2.1, en el que consta la georreferenciación de los hitos según lo establecido en el registro oficial y los hitos en coordenadas geográficas DATUM 84 17S de acuerdo con la descripción.

**GRÁFICO 2.1:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Ámbito o área de aplicación del PDOT

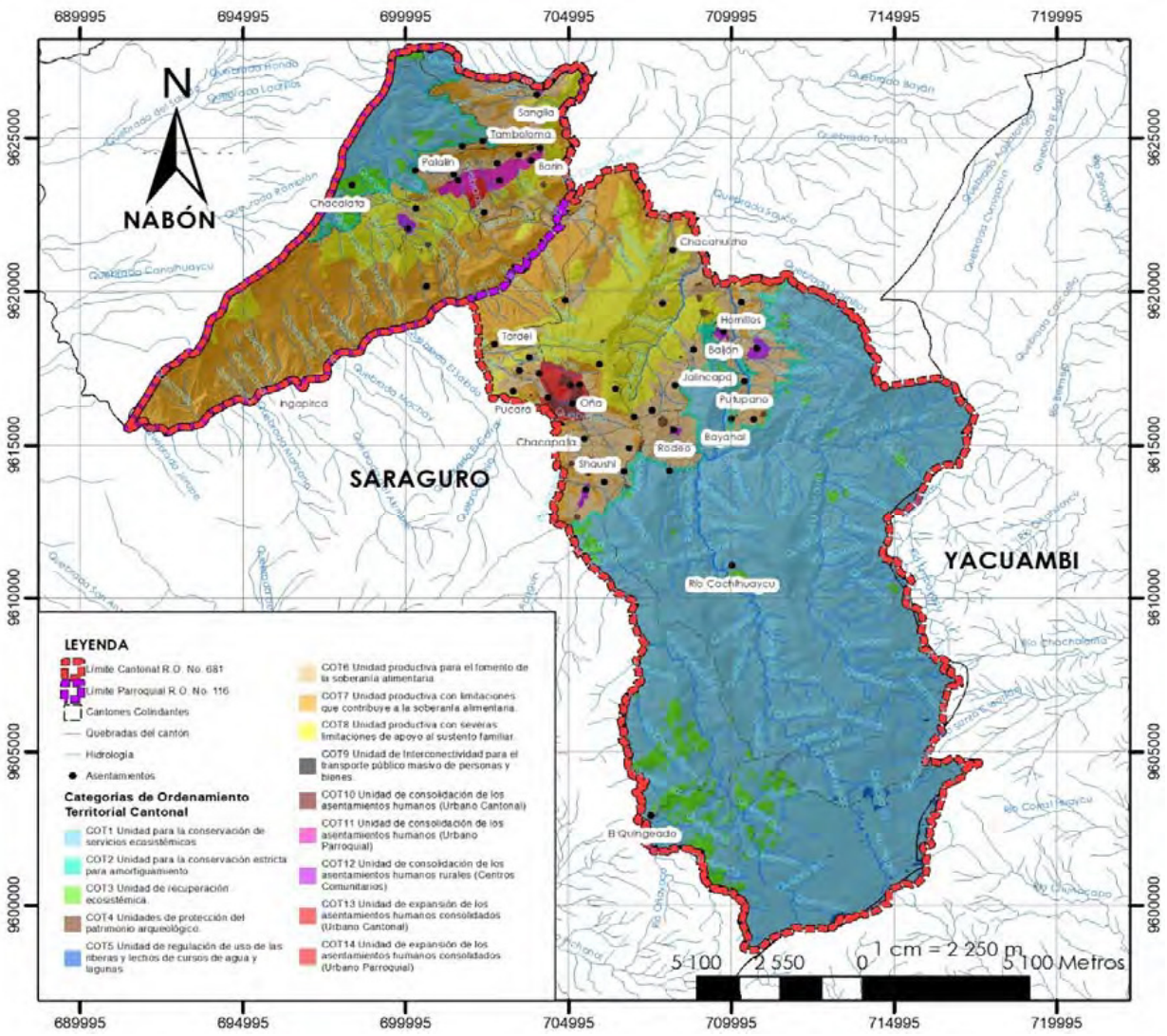



| COORDENADAS GEOGRÁFICAS REGISTRO OFICIAL No. 681 LEY DE CREACIÓN CANTONAL | | | | COORDENADAS GEOGRÁFICAS DATUM WGS 84 17 S ANALIZADAS CON RESPECTO A LA DECRIPCIÓN DEL LA LEY DE CREACIÓN, REGISTRO OFICIAL No. 681 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **HITOS** | **x** | **y** | **Z** | **HITOS** | **X** | **Y** |
| Punto No.1 | 699213.00 | 9627818.00 | 3157.00 | H-01 | 699615.66 | 9627738.99 |
| Punto No.2 | 700418.00 | 9628246.00 | --- | H-02 | 700067.48 | 9627793.88 |
| Punto No.3 | 705849.00 | 9627252.00 | --- | H-03 | 705607.83 | 9626915.66 |
| Punto No.6 | 714354.00 | 9618972.00 | --- | H-06 | 714012.69 | 9618823.83 |
| Punto No.7 | 715369.00 | 9617311.00 | --- | H-07 | 714690.60 | 9616881.45 |
| Punto No.8 | 716265.00 | 9617493.00 | 3087.00 | H-08 | 716361.52 | 9617185.66 |
| Punto No.9 | 713852.00 | 9600048.00 | --- | H-09 | 713582.12 | 9599606.67 |
| Punto No.10 | 713357.00 | 9599742.00 | --- | H-10 | 713093.85 | 9599317.35 |
| Punto No.11 | 713295.00 | 9599650.00 | --- | H-11 | 713091.07 | 9599265.25 |
| Punto No.12 | 710702.00 | 9599594.00 | --- | H-12 | 710367.57 | 9598683.83 |
| Punto No.13 | 709718.00 | 9600948.00 | --- | H-13 | 709453.82 | 9600551.85 |
| Punto No.17 | 692588.00 | 9617662.00 | 2048.00 | H-17 | 692442.74 | 9617291.72 |
| Punto No.16 | --- | --- | --- | H-16 | 691434.87 | 9615545.33 |
| Punto No.04 | --- | --- | --- | H-04 | 704982.41 | 9622935.14 |
| Punto No.05 | --- | --- | --- | H-05 | 709627.62 | 9620220.86 |
| Punto No.14 | --- | --- | --- | H-14 | 707348.37 | 9608500.95 |
| Punto No.15 | --- | --- | --- | H-15 | 701793.69 | 9619666.23 |

Fuente: PDOT Administración 2019-2023.

**Artículo 50.- Zonificación del ámbito territorial. -** Para los fines de ordenación, el territorio de actuación del PDOT y PUGS se zonifica de manera general en Categorías de Ordenación Territorial y Polígonos de Intervención Territorial, las cuales han sido establecidas como resultado del análisis conjunto de las unidades ambientales y de los usos y ocupación del suelo en todo el cantón. El objeto de estas categorías de ordenación territorial y polígonos de intervención territorial es la asignación espacial de usos en el territorio, zonificándolo en áreas identificadas con diversos criterios, con base en la información disponible del diagnóstico. A través de las categorías de ordenación territorial se definen los diferentes usos generales del territorio, así como la forma en que pueden desarrollarse en ellas las diferentes actividades humanas. Se han establecido categorías y subcategorías de ordenación territorial cuyos límites constan, respectivamente, en el Gráfico 2.2 y detalladas en el documento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

**GRÁFICO 2.2:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Límites de las Categorías de Ordenación Territorial del cantón San Felipe de Oña




Fuente: PDOT Administración 2019-2023.

**Artículo 51.- Medio físico. -** Se denomina Medio Físico a la totalidad del territorio del cantón San Felipe de Oña, sobre el cual se proyecta el Modelo de Desarrollo definido por el PDOT.

**Artículo 52.- Determinaciones. -** Las determinaciones de Medio Físico se detallan en la normativa general y particular del presente documento.

**Artículo 53.- Definición de sistema de asentamientos poblacionales. -** Se entiende por sistema de asentamientos poblacionales, al conjunto de centros poblados que se ubican en el cantón San Felipe de Oña y su infraestructura de comunicación, servicios y equipamientos de uso comunitario. Los centros poblados principales son la cabecera cantonal y la cabecera parroquial de Susudel.

**Artículo 54.- Modelo de asentamientos humanos. -** El PDOT contempla para el cantón San Felipe de Oña un modelo de asentamientos policéntrico, el cual es concebido como el conjunto de centros poblados, de diferente tamaño, complementarios entre sí, que comparten una o varias actividades económicas – productivas, y que logran una cohesión social, económica y territorial. En la aplicación de este modelo se han identificado centros estratégicos, centros de desarrollo y nodos de articulación de diferente nivel.

**Artículo 55.- Centro Estratégico. -** Se entiende por centro estratégico aquel centro que, en función de su jerarquía poblacional y concentración de equipamientos de servicio administrativo, propende a alimentar a los centros de desarrollo de servicios, a través de la gestión de recursos mediante los respectivas instituciones público-privadas en el cantón San Felipe de Oña se considera como centro estratégico la Cabecera Cantonal.

**Artículo 56.- Centro de desarrollo. -** Se entiende por centro de desarrollo la agrupación de barrios urbanos de la cabecera parroquial y el centro rural comunitario de tratamiento urbanístico Morasloma en función de su jerarquía poblacional, conectividad, vocación productiva, funcionalidad, potencialidad y aptitud territorial.

**Artículo 57.- Nodos de articulación. -** Se entiende por nodos de articulación los centros poblados que concentrarán una determinada población, equipamientos y servicios de acuerdo con el sistema de asentamientos propuesto, al mismo tiempo los nodos de articulación son complementarios entre sí según su ubicación en el cantón ya sea cerca de la Cabecera Cantonal o de la Cabecera Parroquial de Susudel y a su vez complementarios a los puntos anexos de menor jerarquía. Los Nodos de articulación en el cantón son los centros rurales comunitarios de tratamiento urbanístico Baijón, Rodeo, Cuzcudoma, Paredones, Sanglia, Pullcanga e Ingapirca, cada uno de ellos con su respectiva función en cuanto al sector estratégico característico.

**Artículo 58.- Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad.** Para efectos de esta ley, la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica:

1. La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes.
2. La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico.
3. El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano general.
4. El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo.
5. La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos.
6. Conservar el suelo, los edificios, las construcciones y las instalaciones en las condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural y cultural, y a la seguridad de las personas.
7. La función social y ambiental de la propiedad en el suelo rural se establece en las leyes que regulan el suelo productivo, extractivo y de conservación.

**Artículo 59.- Derecho a edificar.** El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el GAD Municipal. El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se haya cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso.

## SECCIÓN SEGUNDA: CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

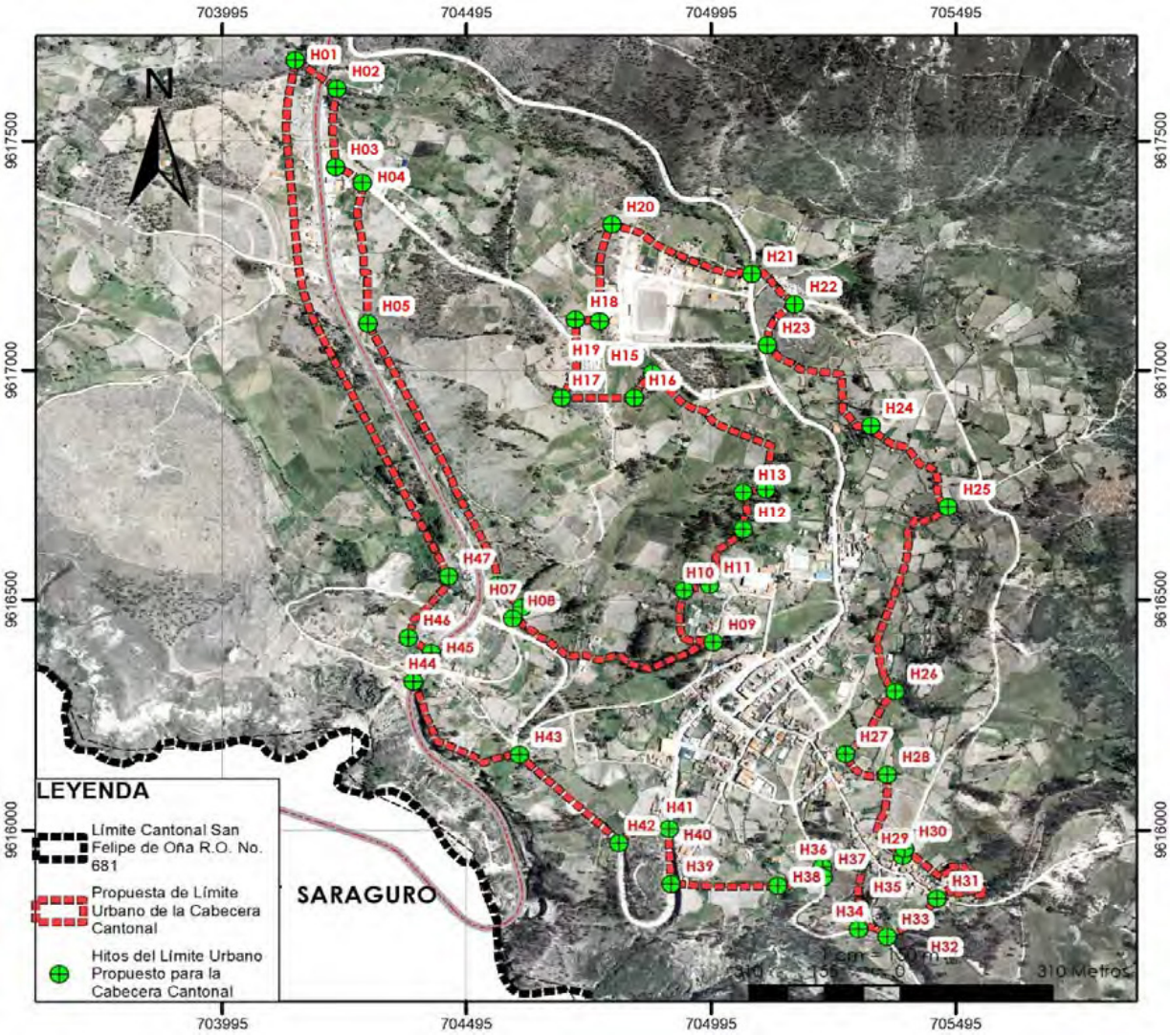
**Artículo 60.- SUELO**. El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

**Artículo 61.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO**. Para fines de uso y gestión del suelo, este se clasifica en urbano y rural tomando en cuenta sus características actuales.

**Artículo 62.- SUELO URBANO.** El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, que constituyen sistemas continuos e interrelacionado de espacios públicos y privados. En el cantón San Felipe de Oña se declara zonas urbanas la Cabecera Urbana Cantonal y la Cabecera Urbana Parroquial de Susudel.

**Artículo 63.- LÍMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE SAN FELIPE DE OÑA.** El suelo urbano de la Cabecera Urbana Cantonal presenta los siguientes linderos a describir, cuyos hitos se encuentran georreferenciados con respecto al Datum WGS 84 17S: Ver gráfico 2.3.

**GRÁFICO 2.3:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Límite Urbano de la Cabecera Cantonal.




Fuente: PUGS Administración 2019-2023.

**Al Norte:** El punto de partida será hacia el Noroeste en el Hito H01, ubicado en la proyección de la paralela Oeste al eje Vial de la Panamericana a una distancia de 60 metros que empieza a 190 metros del eje vial hacia el Cementerio y Estadio

Municipal, seguido del hito H02, ubicado en la proyección de la paralela Este al eje Vial de la Panamericana a una distancia de 35 metros que empieza a 165 metros del eje vial hacia el cementerio y Estadio Municipal, siguiendo la paralela antes mencionada hasta el cruce con la vía hacia el cementerio en el Hito H03, siguiendo el eje vial en dirección al cementerio hasta el cruce de la prolongación del lindero de los predios con frente a la vía panamericana en el Hito H04, en dirección a los linderos de los predios mencionados hasta el cruce con la prolongación del eje vial proyectado (C-07) en el Hito H05. En dirección a la paralela proyectada hasta el cruce con el lindero Sureste del predio que coincide con el primer acceso hacia la vía principal 24 de mayo en el Hito H06, siguiendo los linderos de los predios cuyo frente es la vía de acceso antes mencionada hasta el cruce con el lindero Sureste del segundo predio en el Hito H07, bajamos en dirección del lindero mencionado hasta el cruce con el eje de la quebrada San Juanillo en el Hito H08, siguiendo la quebrada San Juanillo aguas arriba hasta el cruce con el puente de la vía hacia el colegio técnico de Oña en el Hito H09, de este punto tomando el sendero existente a dos metros del hito anterior en el que se proyecta una vía (L-31) en dirección a los terrenos municipales del proyecto de la Envidia hasta cruzar con un acceso vertical proyectado hacia los terrenos de la envidia en el hito H10, cruzando además el lindero norte de un predio el mismo se sigue la dirección y sentido del mismo el cruce con el lindero oeste del predio que colinda con el coliseo de la escuela en el Hito H11, se continua con dirección y sentido de los linderos de los predios posteriores al coliseo de la escuela hasta el Hito H12, ubicado en la punta noreste del predio que colinda con los terrenos municipales en el que se emplazará el proyecto de la envidia. Continua en dirección del lindero Este de los predios con frente a la vía proyectada hasta cruzar con el lindero norte en el Hito H13, continua en dirección al mismo lindero en dirección este-oeste hasta cruzar con una paralela de 30 metros al eje vial proyectado en el Hito H14, se prosigue en dirección a la paralela mencionada hasta el cruce con el lindero Este en el Hito H15, se continua en dirección al lindero Este hasta el cruce de la prolongación del lindero Sur del predio del cementerio en el Hito H16, se continua en dirección a la prolongación hasta cortar en la punta Sureste del predio del cementerio en el Hito H17, se continua en dirección al lindero del cementerio cuya prolongación pasa por la vía (C-01), hasta cortarse con la paralela a 50 metros al eje vial (C-01) en el Hito H18 se continua en dirección a la paralela mencionada en el sentido Oeste – Este, hasta cruzar con la paralela a la vía que circunda el Estadio Municipal (L-03) a una distancia de 45 metros en el Hito H19, se continua en dirección a la paralela mencionada en dirección Norte-Sur hasta el cruce con la prolongación del lindero del predio municipal destinado para el emplazamiento del centro de salud materno en el Hito H20. Siguiendo el lindero de los predios cuyo frente es la vía (L-03) secundaria al Estadio Municipal, hasta el cruce con la vía principal en el Hito H21, se prolonga hasta cortar con el lindero y se continua en dirección al lindero hasta cortar con la vía de ingreso a Mautuco (A-02) en el Hito H22.

**Al Este:** Continuando el eje vial mencionado en dirección a la vía principal (L-04) hasta cortar con la prolongación del lindero Norte de los predios destinados al Coliseo Municipal según lo planificado en el PUGS en el Hito H23, siguiendo el lindero de los predios municipales hasta cortar con la paralela a 40 metros a la vía (A-02), hasta circundar la lotización con frente a la vía mencionada hasta cruzar con una paralela a 55 metros de la vía principal, siguiendo la paralela en dirección norte-sur hasta cortar con el lindero Norte de un predio, el mismo se continua en dirección al lindero del predio en dirección Oeste – Este hasta el

cruce con el eje del sendero (P-01) en el Hito H24, siguiendo la dirección del sendero en sentido Noroeste – Sureste a 260 metros aproximadamente en el Hito H25, que coincide con un sendero (P-01) en dirección Noroeste – Sureste a 78 metros aproximadamente hasta el sendero en dirección Noreste – Suroeste, hasta cortar con la proyección del eje vial (A-02) en Mautuco. Siguiendo el eje vial de la vía proyectada (C-03) en dirección Norte – Sur hasta corta con el eje de la quebrada San Juanillo, siguiendo el eje de la quebrada San Juanillo aguas arriba hasta el cruce con la paralela a la vía (C-03) a 66 metros en el hito H26, continuando en dirección a la paralela mencionada hasta el cruce con la proyección de la vía (L-07) que va hacia el terreno del Ministerio de Educación en el Hito H27, siguiendo la dirección de la vía (L-07) en sentido Oeste–Este hasta cortar con la prolongación del lindero Oeste en el Hito H28, siguiendo la dirección del lindero que circunda el terreno del Ministerio de Educación hasta su prolongación que corta la vía de Mautuco en el Hito H29, continuando la dirección de la vía a Mautuco en sentido Sur–Norte a 18 metros de distancia que corta con la prolongación de lindero Norte de predios en el Hito H30, se sigue el lindero hasta rodear la lotización, hasta cortar su prolongación con el eje vial de la Calle Sucre en el Hito H31.

**CUADRO 2.1:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Coordenadas de los Hitos del límite Urbano de la Cabecera Cantonal.

| HITO | X | Y | HITO | X | Y |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 704145.58 | 9617675.68 | H25 | 705480.52 | 9616702.82 |
| H02 | 704230.58 | 9617613.25 | H26 | 705372.58 | 9616300.51 |
| H03 | 704227.61 | 9617442.17 | H27 | 705270.13 | 9616164.42 |
| H04 | 704282.03 | 9617408.96 | H28 | 705356.27 | 9616120.79 |
| H05 | 704293.06 | 9617102.46 | H29 | 705386.90 | 9615944.00 |
| H06 | 704559.32 | 9616531.49 | H30 | 705390.77 | 9615959.14 |
| H07 | 704609.19 | 9616483.46 | H31 | 705457.95 | 9615851.54 |
| H08 | 704590.00 | 9616459.85 | H32 | 705415.01 | 9615801.14 |
| H09 | 705000.25 | 9616407.10 | H33 | 705355.32 | 9615767.71 |
| H10 | 704940.95 | 9616520.53 | H34 | 705297.92 | 9615785.00 |
| H11 | 704991.93 | 9616532.05 | H35 | 705297.84 | 9615927.82 |
| H12 | 705060.67 | 9616652.02 | H36 | 705223.01 | 9615919.24 |
| H13 | 705061.46 | 9616735.44 | H37 | 705225.24 | 9615897.95 |
| H14 | 705108.07 | 9616741.69 | H38 | 705131.90 | 9615878.87 |
| H15 | 704875.42 | 9616994.56 | H39 | 704913.57 | 9615882.28 |
| H16 | 704838.08 | 9616940.72 | H40 | 704909.30 | 9616002.19 |
| H17 | 704690.08 | 9616940.72 | H41 | 704872.86 | 9616010.94 |
| H18 | 704717.75 | 9617111.41 | H42 | 704806.79 | 9615971.20 |
| H19 | 704767.87 | 9617107.16 | H43 | 704603.63 | 9616163.01 |
| H20 | 704792.53 | 9617317.85 | H44 | 704386.84 | 9616321.62 |
| H21 | 705078.56 | 9617209.72 | H45 | 704423.73 | 9616384.57 |
| H22 | 705166.30 | 9617144.49 | H46 | 704376.02 | 9616417.51 |
| H23 | 705110.22 | 9617055.78 | H47 | 704458.22 | 9616550.80 |
| H24 | 705322.12 | 9616880.33 | | | |

Fuente: PUGS Administración 2019-2023.

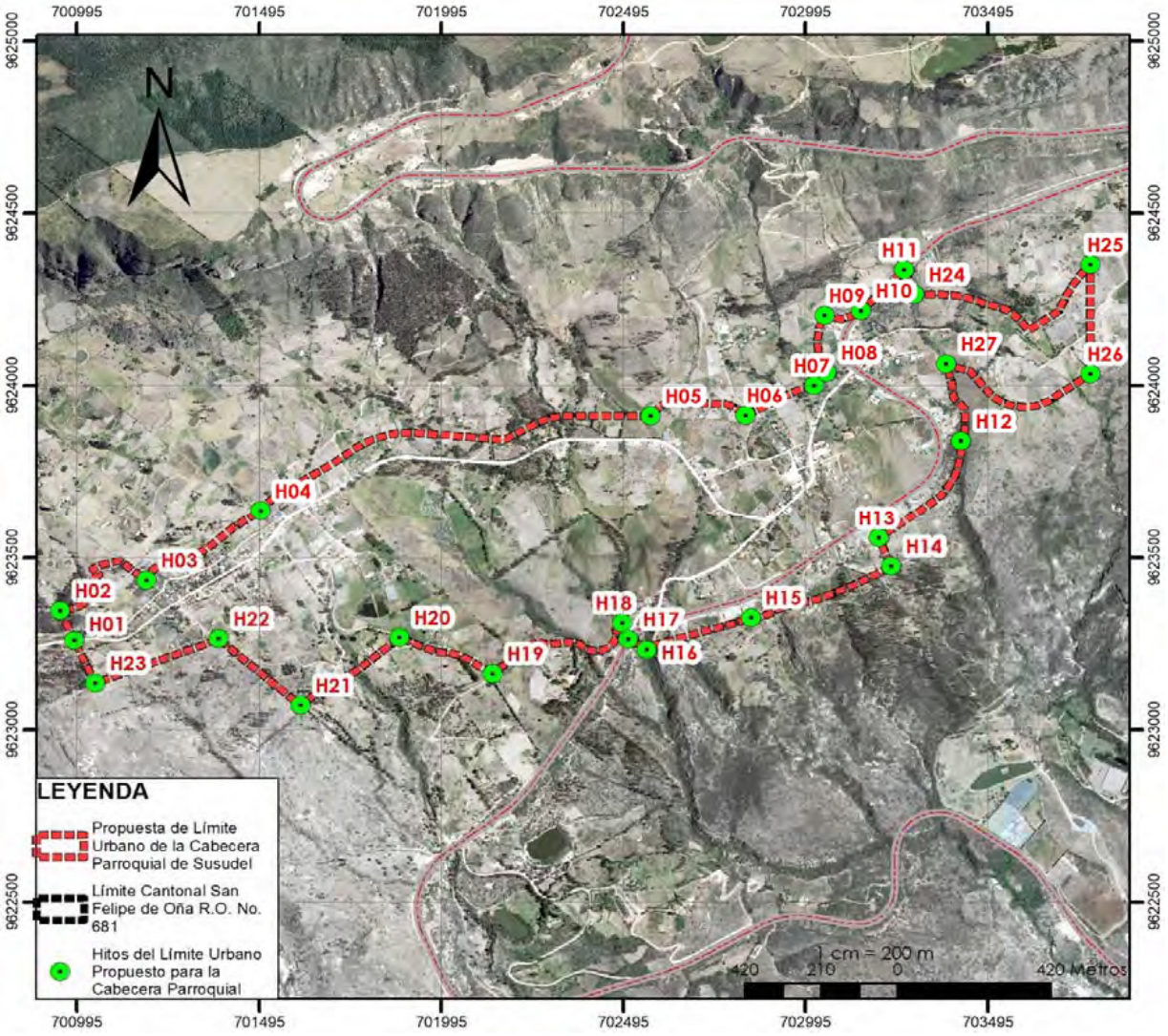
**Al Sur:** Se sigue el lindero de lado contrario de la calle Sucre hasta el Hito H32, que se une con el Hito H33 ubicado en la vía Oña-Morasloma (C-03) a 38 metros del primer ingreso al Barrio San Francisco, continuando la vía Oña – Morasloma en dirección Este – Oeste, hasta cortar con la prolongación de la perpendicular hasta el Hito H34. Siguiendo la perpendicular mencionada y el lindero del predio hasta el cruce de la prolongación del lindero y un canal de agua en el Hito H35, siguiendo la canal de agua, aguas abajo hasta que cruce con el eje vial Oña-Morasloma en el Hito H36, siguiendo el eje vial mencionado de Norte-Sur hasta cruzar con un canal de agua en el Hito H37, continuando el canal de agua en dirección aguas abajo hasta cortar con la vía proyectada (L-09) en el Hito H38, desde este hito mediante una abscisa que se prolonga hasta que corta con el eje de la vía 24 de Mayo en el Hito H39, siguiendo la dirección del eje vial de la 24 de Mayo en sentido Sur-Norte hasta que se corte con la proyección vial hacia el barrio Buenos Aires en el Hito H40, siguiendo la vía proyectada hasta cortar con la prolongación del lindero norte del predio destinado para emplazar el terminal terrestre en el Hito H41, siguiendo la dirección del lindero Norte hasta que corte su prolongación con el eje vial 24 de Mayo en el Hito H42, siguiendo el eje vial en sentido Sureste – Noroeste hasta el cruce con el eje vial de la calle secundaria que lleva al centro de la ciudad en el Hito H43, siguiendo el lindero de los predios hasta su prolongación que corta la vía panamericana E-35 en el Hito H44.

**Al Oeste:** Siguiendo la dirección del eje vial de la panamericana en sentido Sur-Norte hasta cortar con la prolongación del lindero Sur del predio que coincide con el ingreso a la loma de Pucará en el Hito H45 se continua en dirección a la prolongación del lindero hasta cortar con el lindero Oeste de los predios en el Hito H46, siguiendo el lindero de los predios hasta cortar con la paralela a 60 metros del eje vial de la panamericana, hasta cortarse en el Hito H01. (Ver cuadro 2.1)

**Artículo 64.- LÍMITE URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SUSUDEL.** El suelo urbano de la Cabecera Urbana Parroquial presenta los siguientes linderos a describir, cuyos hitos se encuentran georreferenciados con respecto al Datum WGS 84 17S: Ver gráfico 2.4.

**Al Norte:** Partiendo en el Hito H01 ubicado al Oeste que corta la prolongación del lindero Oeste del predio que comparte el frente con la vía Susudel – Corraleja y la Calle 3 de Noviembre, siguiendo la dirección del lindero Oeste cuya prolongación corta con el camino vecinal ubicado al Norte en el Hito H02, siguiendo los linderos Norte de los predios hasta cortar con la paralela a 50 metros del eje de la calle 3 de Noviembre en el Hito H03, siguiendo la dirección de la paralela mencionada hasta cortar con la paralela a 70 metros del eje vial Susudel – Corraleja en el Hito H04, continuando en dirección de la paralela antes mencionada hasta su corte con la paralela a 50 metros de la calle proyectada de código C-01 en el Hito H05, continua en dirección de la paralela mencionada hasta su corte con la paralela a 50 metros del eje de la calle proyectada de código L-08 en el Hito H06. Continuando la paralela a la calle de código C-10, hasta su corte con la paralela a 50 metros del eje del camino antiguo de la Panamericana en el Hito H07, continua en dirección de la paralela mencionada hasta cortar con la paralela a 70 metros con la vía estatal panamericana Cuenca-Loja en el Hito H08, continuando la paralela mencionada hasta su corte con el eje vial de un camino vecinal L-11 definiendo el Hito H09, luego se sigue el eje de dicha vía hasta su intersección con el eje vial de la Panamericana en el Hito H10, siguiendo la dirección del eje vial de la panamericana hasta su corte con la quebrada chorro en el Hito H11.

**GRÁFICO 2.4:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Límite Urbano de la Cabecera Parroquial.




Fuente: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Al Este:** Continuando en dirección a la quebrada Chorro aguas abajo hasta su cruce con la paralela al eje vial en dirección al barrio de Los Pinos en una franja de 100 m en el Hito H24 siguiendo la paralela mencionada hasta cruzar con una ordenada ubicada a 550 metros del puente de la quebrada Chorro en el punto H25, siguiendo la ordenada de Norte a Sur hasta cortar con la paralela a 100 m del eje vial al barrio Los Pinos en el Hito H26, continuando en dirección de la paralela mencionada hasta su corte con la quebrada el Choro en el punto H27, continuando en dirección a la quebrada Chorro aguas abajo hasta su cruce con la paralela a 60 metros de la vía panamericana en el Hito H12, continua por la paralela mencionada hasta su corte 382 metros aproximadamente con el lindero de un predio en el Hito H13, se sigue el lindero del predio en sentido Norte Sur hasta que su prolongación corte con el eje al camino (L-13) a la quebrada el Choro en el Hito H14.

**Al Sur:** Continuando por el eje del camino mencionado, hasta su corte con la paralela a 60 metros de la vía panamericana en el Hito H15, continuando la paralela mencionada hasta su corte con el eje de la quebrada Cuzco en el Hito H16. Continuando por el eje de la quebrada Cuzco desde el Hito H16, en

dirección aguas arriba hasta cortar con el eje de la vía panamericana en el Hito H17, continuando la dirección de la quebrada Cuzco en dirección aguas arriba hasta cortar con vía (C-03) proyectada a la lotización de la Castilla, en el Hito H18, se continua por el eje de la vía proyectada hasta llegar al primer lote, continuando por los linderos Sur, cuya prolongación de sentido Noreste – Suroeste hasta cortar con la vía de acceso al barrio de Susudel Centro en el Hito H19, continuando por el eje de la vía mencionada hasta cortarse con la prolongación del eje de la vía que colinda con el cementerio municipal en el Hito H20, por la prolongación de la vía mencionada hasta cortarse con el eje de la vía proyectada en dirección a la Junta Parroquial en el Hito H21, continuando por la vía proyectada en sentido Sur – Norte hasta cortar con el eje vial proyectado en dirección a los terrenos destinados para un complejo deportivo en el Hito H22, siguiendo en dirección al eje vial mencionado en sentido Oeste-Este hasta cortar con la proyección del lindero Oeste del predio que comparte el frente con la vía Susudel – Corraleja y la Calle 3 de Noviembre, en el Hito H23.

**Al Oeste:** Siguiendo la prolongación mencionada hasta el Hito H01. (Ver cuadro 2.2)

**CUADRO 2.2:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Coordenadas de los Hitos del límite Urbano de la Cabecera Parroquial.

| HITO | X | Y | HITO | X | Y |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 700987.73 | 9623259.42 | H15 | 702844.51 | 9623323.87 |
| H02 | 700947.74 | 9623345.38 | H16 | 702559.43 | 9623231.19 |
| H03 | 701186.00 | 9623432.70 | H17 | 702507.65 | 9623261.70 |
| H04 | 701497.80 | 9623636.67 | H18 | 702490.92 | 9623309.96 |
| H05 | 702569.29 | 9623912.92 | H19 | 702134.99 | 9623161.98 |
| H06 | 702829.83 | 9623914.15 | H20 | 701880.50 | 9623267.81 |
| H07 | 703017.75 | 9624000.80 | H21 | 701608.92 | 9623070.56 |
| H08 | 703052.08 | 9624038.21 | H22 | 701383.37 | 9623263.06 |
| H09 | 703046.42 | 9624203.34 | H23 | 701044.13 | 9623135.24 |
| H10 | 703147.39 | 9624217.31 | H24 | 703293.19 | 9624264.44 |
| H11 | 703264.98 | 9624335.22 | H25 | 703777.13 | 9624351.71 |
| H12 | 703420.64 | 9623838.90 | H26 | 703777.13 | 9624034.54 |
| H13 | 703196.13 | 9623556.62 | H27 | 703380.14 | 9624063.72 |
| H14 | 703229.72 | 9623472.96 | | | |

Fuente: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 65.- SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO**. El suelo urbano se subclasifica en las siguientes clases de suelo:

1. **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.

2. **Suelo urbano no consolidado.** - Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

3. **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

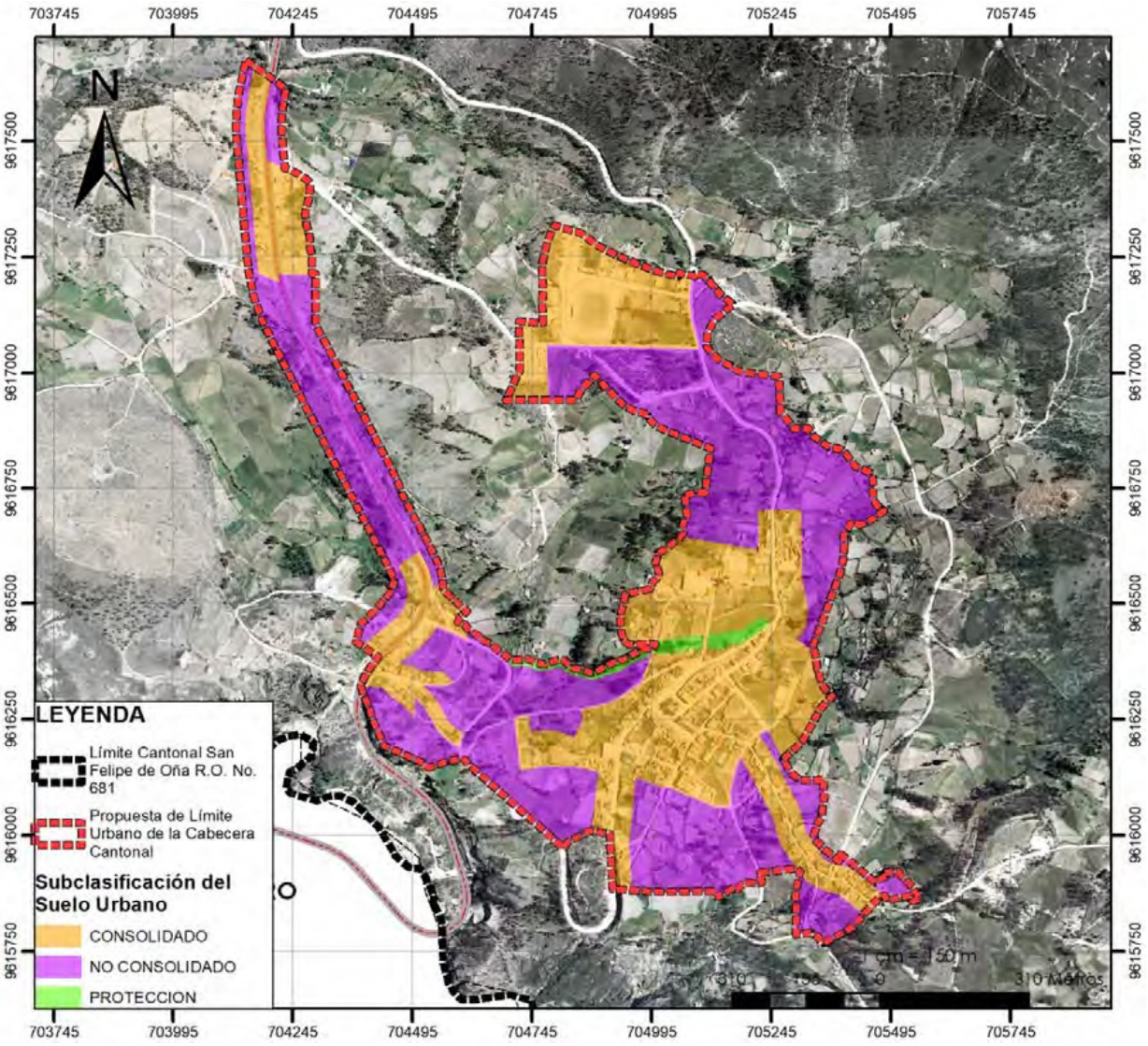
el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

En el cantón San Felipe de Oña, la subclasificación de su suelo urbano se detalla gráficamente en los gráficos 2.5 y 2.6:

**a)** Subclasificación del suelo urbano de la cabecera cantonal de San Felipe de Oña

**GRÁFICO 2.5:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA

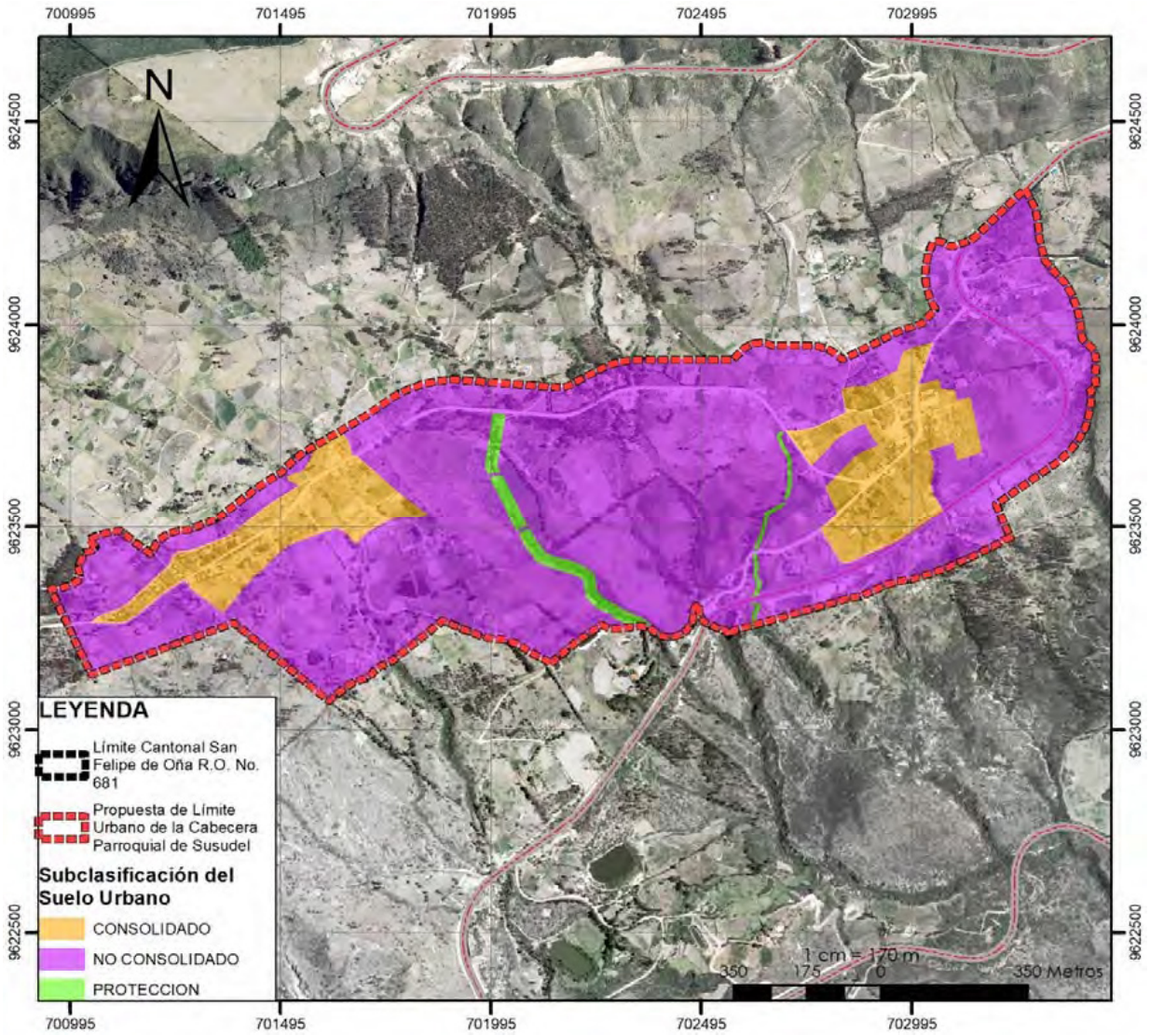
Subclasificación del suelo de la Cabecera Urbana Cantonal.




Fuente: PDOT ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**b)** Área urbana de la cabecera parroquial de Susudel.

**GRÁFICO 2.6:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Subclasificación del suelo de la Cabecera Urbana Parroquial de Susudel.

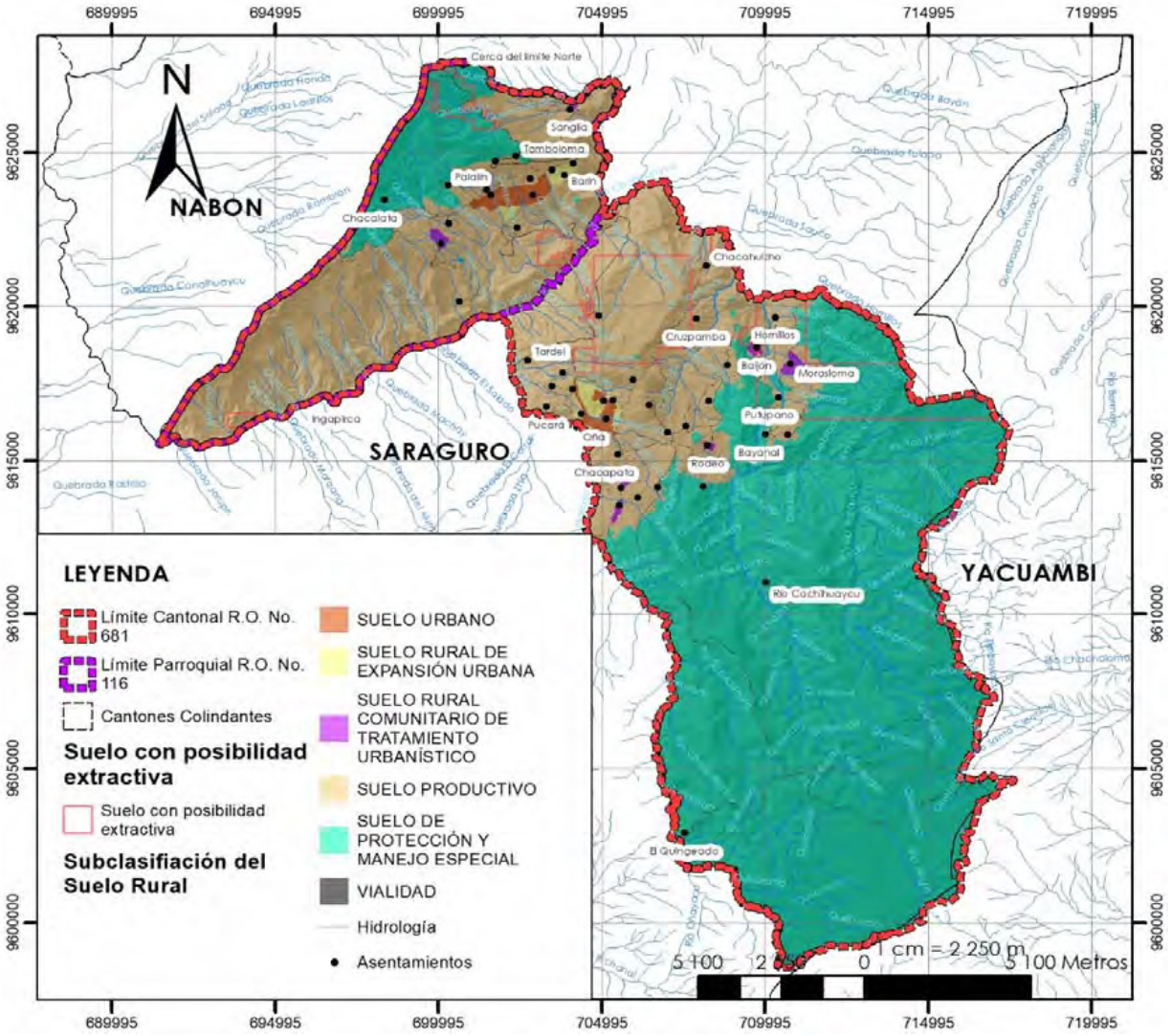



Fuente: PDOT Administración 2019-2023.

**Artículo 66.- SUELO RURAL**. El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Todo aquel suelo que se encuentre fuera de los límites urbanos establecidos en los artículos 63 y 64 de la presente ordenanza serán considerados como suelo rural del cantón San Felipe de Oña.

**Artículo 67.- SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL**. El suelo rural del cantón San Felipe de Oña se subclasifica en las siguientes clases de suelo estos se detallan en el PUGS (Ver gráfico 2.7):

**GRÁFICO 2.7:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Subclasificación del suelo Rural.




Fuente: PDOT Administración 2019-2023.

1. **Suelo rural de producción.** - Es el suelo rural destinado a actividades agro-productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

2. **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.

3. **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. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

4. **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. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

En el cantón San Felipe de Oña, las áreas rurales son todas a excepción de las mencionadas como urbanas, sin embargo, existen zonas rurales a las que se les catalogará como suelos rurales de tratamiento urbanístico de desarrollo ubicadas en las comunidades de (Ver gráfico 2.5):

**a)** Morasloma
**b)** Baijón
**c)** Rodeo
**d)** Paredones
**e)** Cuzcudoma
**f)** Sanglia
**g)** Pullcanga
**h)** Ingapirca

## SECCIÓN TERCERA: APROVECHAMIENTO DEL SUELO

**Artículo 68.- Uso.** El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. El uso de suelo está dado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón San Felipe de Oña contenido en el Plan de Desarrollo y ordenamiento Territorial del cantón.

**Artículo 69.- Uso general.** 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.

**Artículo 70.- Usos específicos.** Usos específicos 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. En el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasifica en las siguientes categorías:

1. **Uso principal.** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
2. **Uso complementario.** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
3. **Uso restringido.** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

**Artículo 71.- Edificabilidad.** La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano[1]. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo se regula mediante la asignación de:

1. **La edificabilidad general máxima.** Es la edificabilidad total asignada a un *polígono de intervención territorial*[2] o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el plan de uso y gestión del suelo.

2. **La edificabilidad específica máxima.** Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada.

**Artículo 72.- Tratamientos Urbanísticos Generales Para Suelo Urbano**

a) **Tratamiento de conservación. -** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según correspondan.

b) **Tratamiento de consolidación. -** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

c) **Tratamiento de desarrollo. -** Se aplica a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

d) **Tratamiento de mejoramiento Integral.-** Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de proceso de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

**Artículo 73.- Tratamientos Urbanísticos Generales Para Suelo Rural**

---

1. - LOTOTUGS, 2016.

2. - Sector territorial de planificación con características físicas: geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes. LOOTUGS, 2016; Artículo 41.

a) **Tratamiento de conservación. -** Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) **Tratamiento de desarrollo. -** Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

c) **Tratamiento de mitigación. -** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

d) **Tratamiento de promoción productiva. -** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

e) **Tratamiento de recuperación. -** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

## SECCIÓN CUARTA: RED VIAL RURAL Y URBANA

**Artículo 74. – Jerarquización vial**. Se refiere a la funcionalidad y al volumen de tráfico que es capaz de movilizar una vía, ya sea en los ámbitos urbano o rural o en su interconexión. En el Ecuador, la vialidad rural es competencia de los gobiernos provinciales y estatal, la vialidad urbana es competencia de los gobiernos municipales, la vialidad se clasifica según su jerarquía y ubicación del tipo de suelo de la siguiente manera:

1. **Red vial Rural (R.V.R.) secundaria. –** Constituida por las vías que conectan las cabeceras de las parroquias y zonas de producción con la red vial nacional (de tráfico alto), la cabecera cantonal y caminos vecinales (de menor tráfico).

2. **Red vial Rural (R.V.R.) terciaria. –** Compuesta por las vías que enlazan los flujos desde las vías secundarias a los caminos vecinales. Se consideran de bajo tráfico vehicular.

3. **Red vial Rural (R.V.R.) vecinal. –** Enlazan los flujos desde las parcelas productivas hacia los caminos terciarios, y viceversa.

4. **Red vial Urbana (R.V.U.) Expresa. -** Conforma la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso.

5. **Red vial Urbana (R.V.U.) Arterial Principal. -** Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales (grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales). Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y suburbanos (rurales) proporcionando fluidez al tráfico de paso.

6. **Red vial Urbana (R.V.U.) Arterial Secundaria. -** Sirven de enlace entre vías arteriales principales y vías colectoras. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas áreas que conforman la ciudad; por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, recreativas, productivas o de comercio en general.

7. **Red vial Urbana (R.V.U.) Colectora. -** Sirven de enlace entre las vías arteriales secundarias y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones).

8. **Red vial Urban (R.V.U.) Local. -** Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento). Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h. Además, los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 m. para conectarse con una vía colectora.

# TÍTULO III: NORMATIVA GENERAL

## CAPÍTULO I: DE LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

### SECCIÓN PRIMERA: PROTECCIÓN DEL SUELO

**Artículo 75.-** La protección del suelo observará lo siguiente:

**a)** Se debe evitar la tala y arranque de raíz de cultivos leñosos en los campos de cultivo abandonados a fin de proteger el suelo, salvo por razones fitosanitarias.

**b)** En áreas con suelos degradados por la erosión, con pendientes mayores a 30% se debe favorecer las actuaciones dirigidas a su conservación, como mantenimiento de la cubierta vegetal, restauración y/o mantenimiento de cultivos leñosos.

**c)** Se deben fomentar las prácticas agroproductivas que contemplen la conservación de los suelos.

**d)** Se deben evitar las actividades agroproductivas que pongan en peligro la estabilidad de los suelos o supongan su eliminación o degradación.

**e)** Se debe evitar el movimiento de los suelos, salvo en proyectos de corrección de taludes y/o obras necesarias para el control de la erosión en suelos agrícolas.

**f)** Toda modificación, uso o aprovechamiento del suelo, debe estar fundamentada en un estudio agroecológico e interpretación de su capacidad de uso agrario.

**g)** Las zonas incorrectamente utilizadas deben restaurarse, regenerarse o recuperarse, en la medida de lo posible, a sus condiciones iniciales.

**h)** En las zonas susceptibles de riesgo a erosión o a deslizamientos deberán evitarse los cultivos, la alteración de la vegetación arbustiva y leñosa. Deberá repoblarse con especies ecológicas y paisajísticamente compatibles.

## SECCIÓN SEGUNDA: PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS

### Parágrafo No. 1: MARCO GENERAL

**Artículo 76.-** Para la protección de los recursos hídricos se deberá observar lo siguiente:

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

**a)** Las obras de infraestructura de beneficio general que involucren represamiento o aprovechamiento de agua para generación de energía eléctrica, abastecimiento y suministro de agua a la población y/o sistemas de riego, deberán ser planificadas por los organismos correspondientes, y deberán contar con estudios de impacto ambiental, aprobados por los organismos competentes, así como con los correspondientes programas de prevención, corrección y compensación de efectos y monitoreo de estos. Así mismo, deberán contar con las autorizaciones pertinentes de conformidad con la normativa legal vigente.

**b)** Toda intervención deberá respetar el mantenimiento del caudal ecológico mínimo. Para ello el organismo público competente determinará dicho caudal para cada uno de los cursos continuos de agua teniendo en cuenta su calidad ambiental.

### Parágrafo No. 2: HUMEDALES, CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES DE LOS CURSOS DE AGUA

**Artículo 77.-** Para la protección de humedales, cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua, se deberá observar lo siguiente:

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

**b)** Se observará la conservación de la vegetación de ribera de cursos de agua y lagunas; no se permitirá ni el corte o tala de la vegetación arbustiva o leñosa de las riberas de los cursos de agua, para la implantación de actividades agroproductivas.

**c)** Se prohíbe la ocupación de las márgenes de protección de cursos de agua y lagunas con instalaciones o construcciones de cualquier índole, permanentes o temporales, así como la extracción de materiales de construcción a excepción de los autorizados por los organismos competentes. También se prohíbe, en estas áreas, el depósito de sólidos, líquidos o sustancias de cualquier tipo.

**d)** De manera coordinada, la Autoridad competente podrá determinar el uso recreativo público de cursos fluviales y lagunas, en lugares menos frágiles desde el punto de vista ecológico.

### Parágrafo No. 3: VERTIDOS

**Artículo 78.-** En lo referente a vertidos, deberán observarse las siguientes disposiciones:

**a)** En las áreas urbanas y rurales se prohíbe la evacuación de aguas servidas a cursos de agua. En las áreas rurales se fomentará la aplicación de sistemas de tratamiento natural (depuración verde). Cuando no fuere posible se usará el sistema de pozos sépticos o biodigestores.

**b)** Para la autorización de cualquier actividad que pudiere generar vertidos de cualquier naturaleza, se deberá exigir el estudio de tratamiento que deba darse a los mismos con el fin de evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. La calidad del agua que resulte del tratamiento deberá ajustarse a los límites establecidos en la normativa ambiental y técnica, de carácter nacional o local, vigente.

### Parágrafo No. 4: CAPTACIONES DE AGUA

**Artículo 79.-** En lo referente a captaciones de agua, deberá observarse las siguientes disposiciones:

**a)** Sin perjuicio de lo determinado por los organismos nacionales y locales competentes, las captaciones de agua deberán realizarse de manera que no provoquen repercusiones negativas sobre el sistema hidrológico y que además afecten a otros aprovechamientos, sobre todo a los sistemas de agua potable de consumo humano y riego.

**b)** El aprovechamiento del recurso hídrico deberá garantizar el mantenimiento de su caudal ecológico a fin de conservar la vegetación y fauna silvestre.

### Parágrafo No. 5: RACIONALIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS HÍDRICOS

**Artículo 80.-**Sin perjuicio de lo determinado por organismos competentes, el uso racional de los recursos hídricos debe buscar la satisfacción de la demanda de agua en cantidad y calidad para los distintos usos presentes en el territorio cantonal, compatibilizando los diversos usos entre sí, sin amenazar la conservación y regeneración de los ecosistemas vinculados al agua. Para ello el organismo competente deberá realizar un plan especial de distribución y aprovechamiento del agua observando lo siguiente:

**a)** Se dará prioridad a los sistemas de agua para consumo humano y riego.

**b)** Para garantizar el abastecimiento se deberá aprovechar las fuentes de más fácil accesibilidad.

**c)** Con el objeto de evitar la pérdida y el desperdicio del agua será prioritario el mejoramiento de las redes de distribución de los sistemas de agua potable y adoptar sistemas más eficientes para riego.

## SECCIÓN TERCERA: PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD

### Parágrafo No. 1: MARCO GENERAL PARA LA PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD

**Artículo 81.-** En lo referente a protección de la biodiversidad, deberá observarse las siguientes disposiciones generales:

**a)** Se deberá evitar la fragmentación de los hábitats silvestres y facilitar el intercambio genético entre las especies que lo habitan, a través de acciones que permitan el mantenimiento y consolidación de la red de corredores ecológicos, definidos por los cursos de agua (ríos y quebradas).

**b)** Se debe regular y controlar el acceso y el aprovechamiento de la biodiversidad existente en el territorio cantonal, ya que este constituye un patrimonio natural.

**c)** Se debe impulsar el desarrollo de estudios de la biodiversidad en el cantón, con el fin de tener un mejor conocimiento de esta, y, partiendo de esta información, se elaborarán y ejecutarán planes de protección y conservación.

**d)** Se debe garantizar el uso y aprovechamiento de la biodiversidad con principios de sostenibilidad acorde a la normativa sectorial concurrente y de los planes de manejo que se disponga para las áreas protegidas.

**e)** Se debe impulsar la elaboración y ejecución de planes de protección y recuperación de especies en peligro de extinción, amenaza o vulnerabilidad, así como mecanismos jurídicos y técnicos para controlar e impedir la introducción de especies exóticas en áreas de importancia ecológica.

### Parágrafo No. 2: PROTECCIÓN Y GESTIÓN DE LA VEGETACIÓN SILVESTRE

**Artículo 82.-** En lo referente a protección y gestión de la vegetación silvestre, deberá observarse las siguientes disposiciones:

**a)** Se prohíbe la recolección, daño o tala de especies vegetales y la alteración de sus hábitats en áreas protegidas y de alto valor ecológico sin autorización de los organismos de control competentes.

**b)** Se debe impulsar la regeneración y recuperación de la cubierta vegetal en espacios alterados de las áreas protegidas, áreas de alto valor ecológico, territorios con pendientes superiores al 60% y márgenes de ríos, quebradas y lagunas, trabajos que tendrán como objeto la formación y potenciación de las comunidades vegetales naturales propias del área.

**c)** En las áreas definidas de conservación y recuperación, se prohíbe la introducción y repoblación con especies vegetales exóticas, entendiéndose a estas a las especies que no pertenezcan o hayan pertenecido históricamente a los ecosistemas del Cantón.

**d)** La introducción de especies exóticas con fines productivos será autorizada por las autoridades competentes locales, siendo necesario evaluar las repercusiones ecológicas en el medio.

**e)** Las actividades para realizar cualquier modificación en la estructura de una plantación forestal deberán ser autorizadas por los organismos locales competentes de control.

### Parágrafo No. 3: PROTECCIÓN DE LA FAUNA SILVESTRE

**Artículo 83.-** En lo referente a protección de la fauna silvestre, deberá observarse las siguientes disposiciones:

**a)** De manera general se prohíbe la destrucción o deterioro irreversible de la fauna silvestre, destrucción de madrigueras y nidos, así como el tráfico, manipulación y comercio de crías y adultos.

**b)** Cualquier propuesta de actuación considerará la preservación de los hábitats faunísticos y se prohibirá la liberación de especies animales ajenas a la fauna autóctona de la zona, si no es bajo el control de las autoridades ambientales correspondientes.

**c)** El diseño de las infraestructuras se hará de forma que se eviten daños a la fauna. Se prohíbe el levantamiento de cerramientos que impidan la libre circulación de la fauna, particularmente los electrificados que puedan suponer riesgo de electrocución para la fauna. Así mismo la localización de las infraestructuras que generen el denominado "efecto barrero", procurarán adecuar su trazado de tal manera que el tamaño de los hábitats a cada lado sea suficiente para albergar indefinidamente su fauna asociada.

**d)** Se debe impulsar medidas correctoras sobre las carreteras del cantón que se determine que producen efecto barrero sobre el movimiento de la fauna.

**e)** Se prohíbe la repoblación o liberación de cualquier especie animal exótica, es decir, especies que no pertenezcan o hayan pertenecido históricamente al medio, salvo especies con fines productivos para lo cual se solicitará autorización a los organismos competentes y necesariamente se deberá realizar un control de su expansión.

## SECCIÓN CUARTA: PROTECCIÓN DE LA DIVERSIDAD GEOLÓGICA Y GEOMORFOLÓGICA

**Artículo 84.-** En lo referente a protección de la diversidad geológica y geomorfológica, deberá observarse las siguientes disposiciones:

**a)** Para efectos del presente plan, tienen la condición de puntos de interés geológico, aquellas áreas que resultan merecedoras de protección, en razón de sus específicas condiciones geológicas y geomorfológicas, así como aquellas zonas que por su belleza escénica y/o singularidad, se consideran por el plan como vestigios de los fenómenos más representativos del patrimonio geológico.

**b)** Las áreas de protección por su valor geológico y geomorfológico son los que a continuación se listan, en todo caso se trata de una lista provisional, que podrá ser ampliado conforme a estudios científicos. Si bien estas áreas están incluidas en otras categorías de conservación, la presente ordenanza destaca su valor geológico y geomorfológico:

1. Loma de Mauta
2. Loma Zhucu
3. Cerro El Calvario
4. Loma La Punta
5. Loma Payama
6. Pircaloma
7. Loma de Pukará (Susudel)

**8.** Peñas de Chacalata
**9.** Cerro Partido o Zhuñin
**10.** Hueco del Cuzco
**11.** Tinas Naturales de Pullicanga
**12.** Cascada de Rodeo
**13.** Cascada del Salado
**14.** Cascadas de Chorro Blanco
**15.** Cascada de Ingachaca
**16.** Cascada de Tasqui
**17.** Cataratas del Cubilan
**18.** Estoraques de Jalincapa

**c)** Sobre las áreas identificadas y/o a identificarse con valor geológico y geomorfológico, se prohíbe la ejecución de obras que alteren las características de estas. Cualquier actuación que se proyecte en su entorno deberá ser autorizado por los organismos competentes.

**d)** La autoridad competente estudiará la posibilidad de dotar de un régimen de protección adecuado a las áreas de interés geológico y geomorfológico que carezcan de él o que estén incluidas en otras categorías de regulación.

## SECCIÓN QUINTA: MANTENIMIENTO DE LOS PROCESOS ECOLÓGICOS DEL TERRITORIO

**Artículo 85.-** En lo referente al mantenimiento de los procesos ecológicos del territorio, deberá observarse las siguientes disposiciones:

**a)** Debe evitarse la reducción de masas forestales existentes, así como la destrucción de cercas vivas y cortinas vegetales rompe vientos, que son utilizadas por la fauna para el tránsito, como hábitat y alimentación.

**b)** Se debe fomentar la creación de nuevas masas forestales en áreas agrícolas, ganaderas y urbanas a fin de crear puntos de paso, configurando una estructura de conexión biológica funcional para la fauna y flora.

**c)** Se debe fomentar el mantenimiento, conservación y construcción de cercas vivas y cortinas rompe vientos que complementan la estructura de conexión biológica para la fauna y flora.

**d)** Se debe impulsar la restauración de los bosques de ribera de cursos y masas de agua que vincula fragmentos vegetales, posibilitando el movimiento y colonización de especies animales.

**e)** La evaluación de impactos ambientales de planes y proyectos deberá fomentar los efectos positivos y la minimización de los negativos de los procesos ecológicos como: los ciclos y circulación de la materia orgánica, agua o nutrientes y las interacciones entre organismos como la depredación, la competencia, el mutualismo, el intercambio de individuos o la selección natural.

## SECCIÓN SEXTA: PROTECCIÓN DEL PAISAJE

**Artículo 86.-** En lo referente a la protección del paisaje, deberá observarse las siguientes disposiciones:

**a)** La implantación de usos o actividades que por sus características pudiere generar un importante impacto paisajístico, deberá realizarse de manera que se minimice su efecto negativo sobre el paisaje natural o edificado. Incorporando medidas de mitigación necesarias para su integración en el paisaje.

**b)** Las actividades o construcciones que podrían influir de manera negativa en el paisaje, se evitará su ubicación en lugares de gran incidencia visual como: lugares elevados (cerros, colinas, mesetas), proximidad de áreas de valor ecológico, de valor geológico y geomorfológico y de valor cultural.

**c)** Especial atención se dedicará a la localización y diseño de las instalaciones más conflictivas desde el punto de vista del impacto visual, tal como vertederos, cementerios de vehículos, chatarra, líneas de alta tensión, repetidores de radio televisión, etc., cuya licencia urbanística sólo deberá concederse luego de una valoración de su visibilidad desde núcleos habitados, vías de comunicación y lugares más frecuentados por el público.

**d)** La apertura de vías, caminos rurales y construcción o instalación de infraestructuras de cualquier tipo deberá ser autorizada por los organismos de control y se realizará atendiendo a su máxima integración en el paisaje y mínimo impacto ambiental.

**e)** Se debe mantener el paisaje alrededor de hitos y elementos singulares de carácter natural como áreas protegidas, áreas de valor ecológico, áreas de valor patrimonial, formaciones geológicas. Para lo cual los planes sectoriales futuros de estas áreas de valor deberán definir perímetros de protección mediante la determinación y análisis de cuencas visuales.

**f)** Se prohíbe, dentro el área rural, la colocación de publicidad sobre elementos naturales como árboles, rocas, taludes, etc., así como sobre soportes artificiales. La señalética vial, educativa, cultural o de prevención que se instalará, previa autorización municipal, únicamente sobre soportes artificiales observando la normativa vigente.

**g)** Se debe Impulsar el tratamiento paisajístico de los espacios marginales de ríos y quebradas, de vías pecuarias, caminos rurales, vías públicas y el tratamiento de taludes.

### SECCIÓN SÉPTIMA: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL - SITIOS ARQUEOLÓGICO

**Artículo 87.-** En lo referente a la protección del patrimonio cultural - sitios arqueológico, deberá observarse las siguientes disposiciones:

**a)** Se considera como patrimonio cultura - sitios arqueológico aquellos sitios identificados en las "Categorías de Ordenación" en el PDOT, con base en la información proporcionada por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural – INPC y a las que se pudieren determinar en el futuro.

**b)** Se debe impulsar estudios y planes de manejo sobre las áreas de patrimonio cultural que no dispongan de estos instrumentos de gestión.

**c)** Para las actuaciones en estas áreas se deberá observar las ordenanzas y normativa vigentes, tanto a nivel nacional como local si las hubiere.

## CAPÍTULO II DE LA REGULACIÓN DE USO Y ACTIVIDADES ANTRÓPICAS

### SECCIÓN PRIMERA: ACTIVIDADES AGRÍCOLAS

**Artículo 88.-** En lo referente a las actividades agrícolas, deberán observarse las siguientes disposiciones:

**a)** Se evitará la expansión de las áreas agrícolas actuales, sobre terrenos de bosque y otra vegetación leñosa, terrenos con pendientes mayores al 60% y áreas de alto valor ecológico (Categoría de Ordenamiento Territorial Franja de Amortiguamiento para protección activa).

**b)** Se debe propiciar el sistema agroforestal, que constituye asociaciones diversas de árboles, arbustos y cultivos, sobre todo en terrenos entre el 30% al 60%.

**c)** Se debe emprender acciones para el mejoramiento de infraestructuras agrícolas existentes, principalmente de la red vial cantonal, con el propósito de que los productores y productoras puedan movilizar sus productos de forma efectiva a los lugares de expendio.

**d)** Se debe fomentar una producción agrícola que beneficie la calidad de vida de la población, al ambiente como protección del suelo y protección de los recursos hídricos, evitando el uso de fertilizantes y plaguicidas nocivos o contaminantes.

**e)** Las construcciones para el desarrollo de actividades agrícolas se limitarán a las necesarias; estarán en función del aprovechamiento y capacidad de carga del suelo y bajo esta condición serán autorizadas.

## SECCIÓN SEGUNDA: ACTIVIDADES GANADERAS

**Artículo 89.-** En lo referente a las actividades ganaderas, deberá observarse las siguientes disposiciones:

**a)** Se debe fomentar el uso de sistemas de depuración de vertidos de las instalaciones ganaderas y aprovechamiento de los residuos generados por éstas para la obtención de abono orgánico y biogás. Estas actividades deberán contar un adecuado tratamiento y disposición de eyecciones sólidas y líquidas.

**b)** Se prohíbe el pastoreo de ganado vacuno y equino sobre terrenos con pendientes mayores al 60 %, sobre áreas protegidas, sobre áreas de alto valor ecológico como: áreas de bosque y chaparros con especies nativas y sobre márgenes de protección de ríos y quebradas.

**c)** Las construcciones para el desarrollo de actividades ganaderas se limitarán a las necesarias y estarán en función del aprovechamiento y bajo esta condición serán autorizadas.

## SECCIÓN TERCERA: PISCICULTURA

**Artículo 90.-** En lo referente a piscicultura, deberá observarse las siguientes disposiciones:

**a)** Se debe impulsar la piscicultura en las categorías de ordenación correspondientes, como mecanismo de diversificación productiva para contribuir a la soberanía alimentaria, observando las limitaciones del recurso hídrico y mitigando los impactos ambientales, siempre y cuando no se alteren los ecosistemas sensibles y sean aprobados por autoridad competente, así como, también que exista un pretratamiento de aguas previo a la descarga.

**b)** Se debe impulsar la investigación sobre la actividad piscícola a fin de que constituya una actividad sostenible.

## SECCIÓN CUARTA: APROVECHAMIENTO FORESTAL

**Artículo 91.-** En lo referente a aprovechamiento forestal, deberá observarse las siguientes disposiciones:

**a)** Los aprovechamientos forestales deben ajustarse a lo que los organismos competentes dispongan.

**b)** Se debe impulsar el uso de sistemas de aprovechamiento integral de los árboles y sus desechos, mediante el uso de tecnologías adecuadas.

## SECCIÓN QUINTA: ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

**Artículo 92.-** En lo referente a actividades extractivas, deberá observarse las siguientes disposiciones:

**a)** Para la aplicación de la presente ordenanza se entiende por actividades extractivas al aprovechamiento de los recursos minerales del suelo y subsuelos, pudiendo ser estos metálicos, no metálicos y materiales para la construcción (áridos).

**b)** Las actividades extractivas estarán obligatoriamente sujetas a la presentación de estudios y a la obtención de los permisos ante la autoridad competente según lo establece la ordenanza sectorial correspondiente, así como el cumplimiento del plan de recuperación del área a ser afectada.

**c)** Únicamente se autorizarán las actividades extractivas en los lugares en donde previamente se demuestre mediante estudios debidamente validados y aprobados, que dichas actividades no generen impactos irreversibles sobre los ecosistemas territoriales, y en aquellos suelos cuya actividad son permitidas.

## SECCIÓN SEXTA: ACTIVIDADES INDUSTRIALES, MANUFACTURERAS Y ARTESANALES

**Artículo 93.-** En lo referente a actividades industriales, manufactureras y artesanales, se deberá observarse las siguientes disposiciones:

**a)** La implantación de las actividades industriales debe realizarse en los suelos determinados en el PDOT.

**b)** En general, no se permitirá actividades industriales, manufactureras y artesanales en las áreas protegidas y áreas de valor ecológico y en la franja de amortiguamiento para protección activa.

**c)** Las actividades industriales, manufactureras y artesanales deben desarrollar prácticas limpias, así como sistemas de tratamiento necesarios para impedir o disminuir las afecciones al medio circundante. Deberán observar las normas técnicas del Texto Unificado de legislación ambiental secundaria (TULAS) pertinentes o de aquellas que en el futuro las reemplazaren.

## SECCIÓN SÉPTIMA: ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y RECREATIVAS

**Artículo 94.-** Sin perjuicio de las autorizaciones que deberá otorgar la autoridad competente, en lo referente a actividades turísticas y recreativas, deberá observarse las siguientes disposiciones:

**a)** Se debe fomentar el aprovechamiento ecoturístico de las áreas de alto valor ecológico y áreas de producción primaria de manera sostenible, para lo cual se deberán elaborar planes de manejo, que permitan dimensionar el tipo de actividades, así como determinar la capacidad de carga turística que pudieren soportar.

**b)** En áreas urbanas y no urbanas, la construcción de instalaciones o edificaciones dedicadas a actividades turísticas o recreativas deberá ser autorizada por los organismos competentes.

**c)** Se debe impulsar la rehabilitación o restauración de edificaciones preexistentes para el alojamiento de turistas o actividades destinadas al turismo en el área rural.

**d)** En las áreas protegidas las actividades turísticas, así como la construcción de instalaciones destinadas para este fin deberán acatar lo que se disponga en los respectivos planes de manejo.

**e)** En todos los casos deberá garantizarse que la afluencia de turistas no suponga impactos negativos a los recursos naturales y culturales, debiendo contar con todos los servicios indispensables como accesibilidad, agua para consumo humano, eliminación y depuración de todo tipo de residuos y vertidos.

**Artículo 95.-** En las categorías de ordenación territorial en que fuere pertinente y no se generare impactos negativos, se apoyarán las iniciativas de proyectos ecoturísticos especiales, en que se fomente la educación ambiental, la investigación científica y el disfrute de la calidad escénica.

## SECCIÓN OCTAVA: INFRAESTRUCTURA BÁSICA DEL TERRITORIO

**Artículo 96.- Definición y caracterización.-** Se consideran infraestructuras básicas del territorio aquellas obras o construcciones que permiten la dotación de servicios básicos a la población, su relacionamiento y movilidad a los diferentes centros poblacionales, aquellas que permiten el desarrollos de las actividades económicas, la comunicación local, nacional e internacional, las que permite el suministro de servicios básicos a la población (agua, electricidad, productos energéticos) y las que permite la gestión de desechos tanto sólidos como líquidos (sistemas de aguas servidas, plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios).

**Artículo 97.- Observaciones generales. -** La construcción o mejora de infraestructuras debe observar además de las disposiciones legales que los organismos competentes hayan determinado los siguientes requisitos:

**a)** Los emplazamientos y trazados deben considerar las condiciones paisajísticas y ecológicas del territorio cantonal, evitando obstaculizar los cursos de agua (salvo que se trate de embalses o represas debidamente justificadas), deberán evitar la degradación de la vegetación natural con valor ecológico.

**b)** La construcción de las obras deberá tomar precauciones a fin de evitar o disminuir la afección de la cubierta vegetal y el paisaje, cuando se concluyan las mismas deberán realizarse trabajos de restauración de las áreas alteradas.

**c)** Se debe asegurar la accesibilidad universal de las personas al espacio físico, a los sistemas de transporte, a la información y comunicación. También será necesario identificar y eliminar las barreras que dificultan el acceso a edificios y al sistema general de servicios (vías, equipamientos de salud, educación, etc.).

**Artículo 98.- Vías y caminos. -** En lo referente a vías y caminos, se debe observar las siguientes disposiciones:

**a)** En las áreas definidas de conservación debe evitarse la apertura de vías y caminos a excepción de las que se determinen como estrictamente necesarios para la gestión que se contemplare en las unidades contenidas en el PDOT. Para la apertura de estas nuevas vías se realizarán estudios técnicos que garanticen una mínima afección al ambiente y deberán ser aprobados por la autoridad competente.

**b)** En las actuaciones de ampliación, construcción o mejora de vías deberán incluirse planes de manejo ambiental para garantizar la movilidad de la fauna silvestre, principalmente en el cruce de ríos, quebradas y bosques.

**c)** La apertura de vías o caminos deberá ser autorizada por los organismos competentes, para lo cual se deberán presentar estudios que justifiquen su apertura, así como el trazado más favorable para el ambiente.

**Artículo 99.- Telecomunicaciones. -** En lo referente a telecomunicaciones, deberá observarse las siguientes disposiciones:

**a)** Se debe evitar la instalación de sistemas de telecomunicaciones en áreas definidas de conservación.

**b)** La implantación de sistemas de telecomunicaciones como antenas de telefonía celular, repetidoras de radio y televisión, deberá realizarse evitando la afección a la población a su alrededor y minimizando el impacto paisajístico. Se privilegiará la instalación de estructuras y sistemas compartidos entre dos o más operadores, según lo establece la normativa correspondiente.

**Artículo 100.- Energía eléctrica. -** En lo referente al manejo de la energía eléctrica, deberá observarse las siguientes disposiciones:

**a)** Se debe evitar el paso de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión por áreas definidas de protección y por centros poblados a fin de evitar afecciones a la salud humana, debiendo contarse con autorización municipal para su trazado.

**b)** La instalación de tendidos aéreos deberá contar con dispositivos que impidan la colisión o electrocución de aves, principalmente cerca de masas boscosas y áreas protegidas.

**Artículo 101.- Sistemas de depuración de aguas servidas. -** Se debe impulsar la ampliación de los sistemas de saneamiento integral de las aguas residuales procedentes de núcleos poblados a fin de aminorar la carga contaminante y posibilitar los procesos ecológicos asociados.

**Artículo 102.- Manejo de los residuos sólidos. -** En lo referente al manejo de los residuos sólidos, deberá observarse las siguientes reglas:

**a)** Todos los botaderos ilegales de cualquier tipo deberán ser clausurados y los sitios que los albergaban, deberán ser restaurados a su estado original.

**b)** Todos los asentamientos poblacionales y viviendas dispersas deberán integrarse al sistema de gestión de residuos, para lo cual el organismo competente deberá facilitar su integración.

**c)** La construcción de nuevas plantas de clasificación y tratamiento de residuos deberá sujetarse a la normativa sectorial correspondiente.

**d)** Se debe impulsar programas que promuevan un manejo integral de los residuos sólidos, superando fórmulas tradicionales. Los sistemas integrales podrían incorporar:

**1.** Reutilización y reciclaje de materiales.

**2.** La recuperación y aislamiento específico de materiales contaminantes tóxicos y peligrosos.

**3.** La implantación de sistemas de aprovechamiento de gases provenientes de la fermentación de la materia orgánica con impacto sobre el cambio climático, impulsando nuevas formas de energía alternativa.

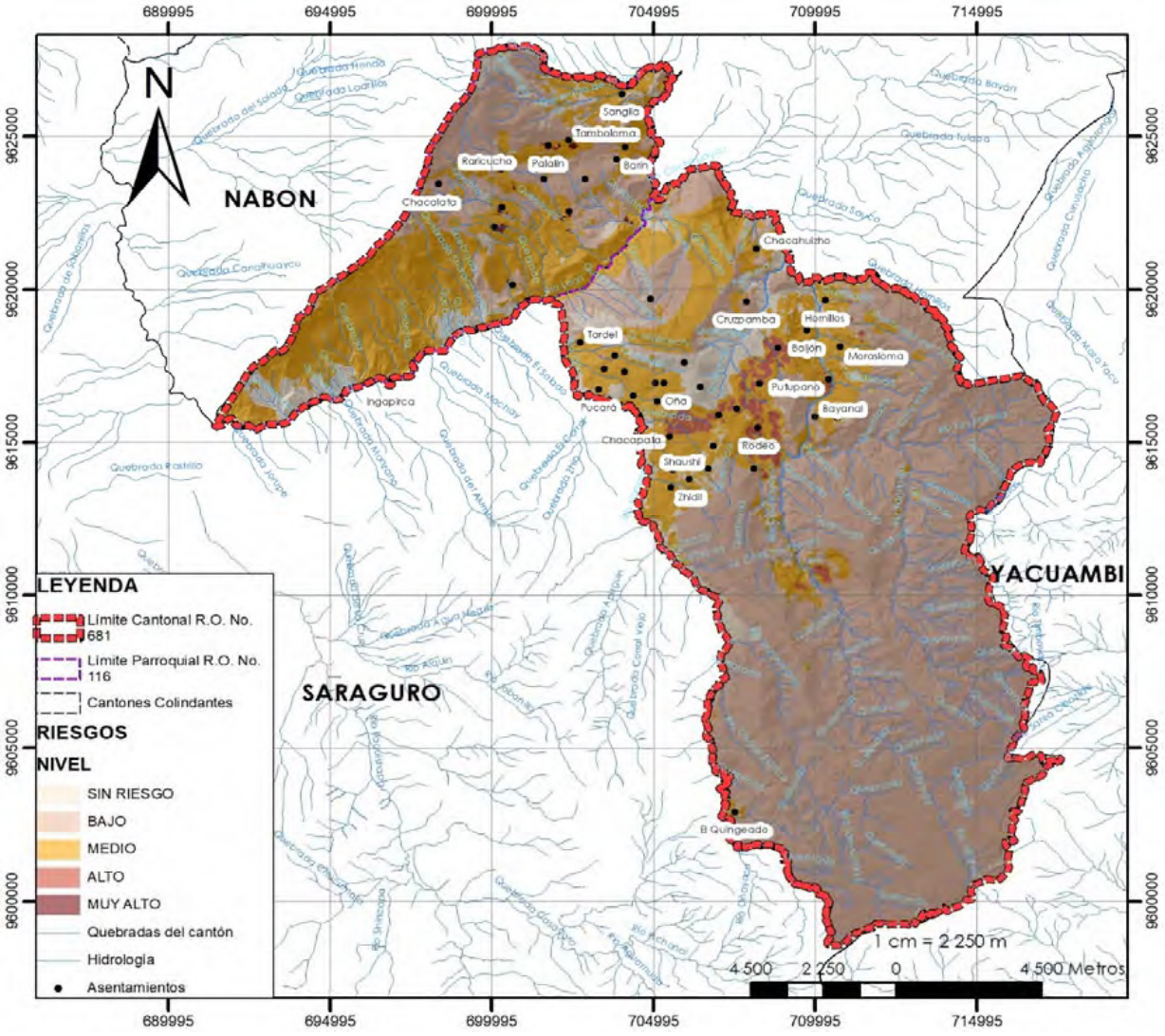
**e)** Los depósitos de chatarra deberán contar con los permisos de funcionamiento respectivos de la autoridad competente. En general deberán minimizar y en lo posible evitar la afección al ambiente y al paisaje rural o urbano.

## SECCIÓN NOVENA: NORMATIVA GENERAL EN ÁREAS DE RIESGO

**Artículo 103.-Determinaciones generales para las áreas de riesgo natural. -** En lo referente a las áreas de riesgo natural, deberá observarse las siguientes disposiciones generales:

**a)** Se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción que implique el movimiento de tierras sobre las áreas que presentan algún tipo de riesgo natural siendo este Nivel Alto y Muy Alto, contempladas en el Gráfico 3.1: "Mapa de Riesgos por movimiento de tierras del cantón San Felipe de Oña".

**GRÁFICO 3.1:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Áreas de Riesgo en el cantón.




FUENTE: PDOT ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**b)** Para el resto del territorio en donde no se dispone de cartografía con respecto a riesgos, se considera como susceptibles de deslizamientos las áreas con pendientes mayores al 30% y como áreas susceptibles a inundación las márgenes de ríos y quebradas cuyo ancho se define en la sección específica referente a cursos de agua.

Por tanto, en las áreas con pendientes del 30% al 60% se solicitará a la parte interesada un estudio geotécnico específico del lugar para cualquier tipo de intervención, y aquellas áreas con pendientes mayores al 60% y en las márgenes de protección de ríos y quebradas se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción que implique el movimiento de tierras, debiendo conservar la cobertura vegetal.

# TÍTULO IV: NORMATIVA PARTICULAR

## CAPÍTULO I: DEL SUELO EN EL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA

### SECCIÓN PRIMERA: COMPONENTE ESTRUCTURANTE

**Artículo 104.- Definición.-** El componente estructurante está constituido por los contenidos de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado municipal, y a las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de las determinación de la estructura urbano-rural y las clasificación y subclasificación del suelo.

**Artículo 105.- Vigencia. -** El componente estructurante conforme a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y su correspondiente reglamento tiene una vigencia igual al que tiene el Plan de Uso y Gestión de Suelo, el mismo será actualizado, modificado o elaborado en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.

**Artículo 106.- Clasificación del Suelo Cantonal. -** La clasificación del suelo cantonal se encuentra contenido en el componente estructurante del PUGS, detallado en la presente ordenanza en los artículos 61, 62, 63, 64 y 66.

**Artículo 107.- Subclasificación del Suelo Urbano. -** La subclasificación del suelo urbano se encuentra contenido en el componente estructurante del PUGS, detallado en la presente ordenanza en el artículo 65.

#### Parágrafo No. 1: SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

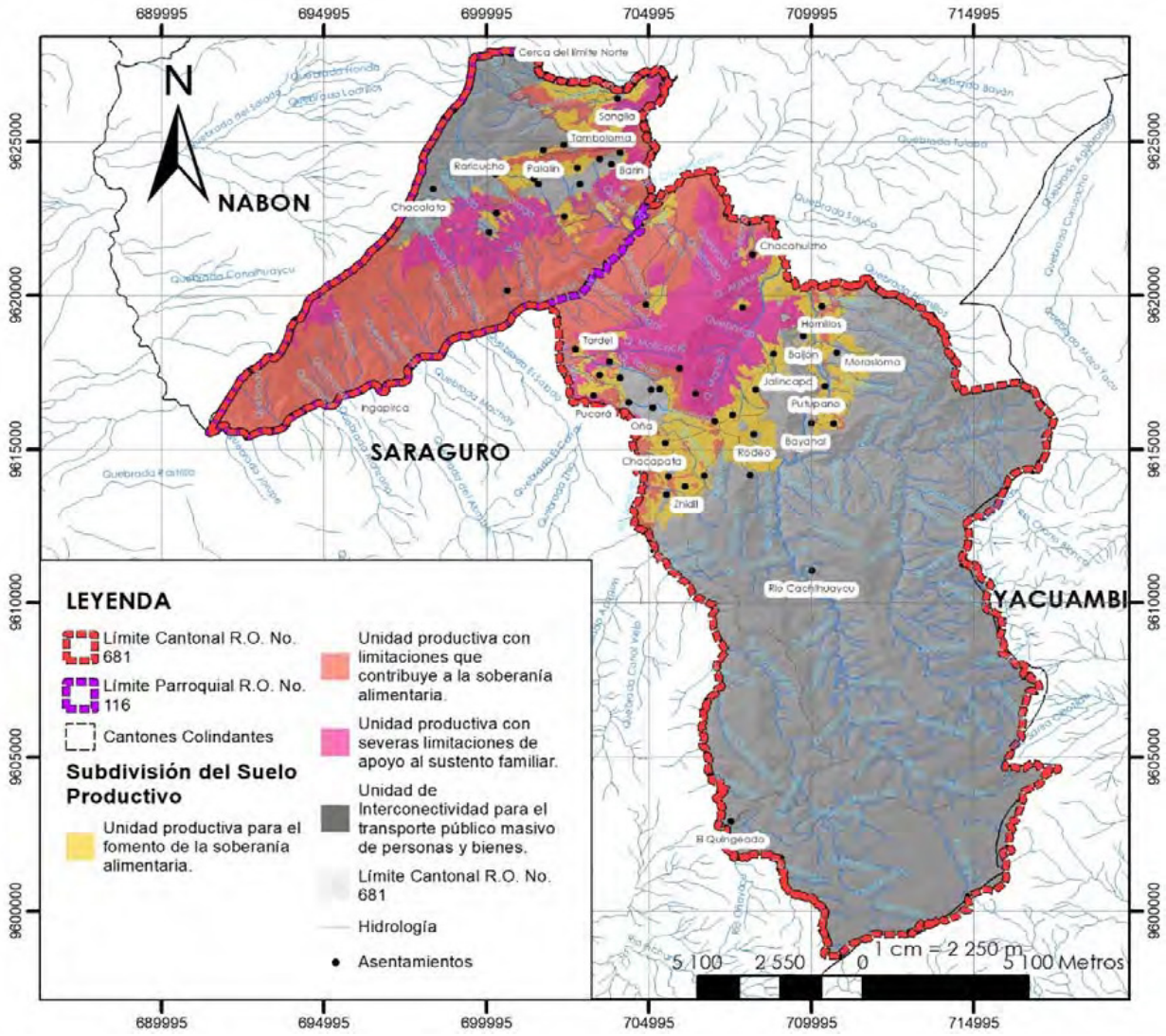
**Artículo 108.- De Producción.** Este es el suelo rural destinado a actividades agro-productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente se encuentra restringida a la construcción de vivienda masiva y el fraccionamiento. En el cantón San Felipe de Oña el suelo de producción se subdivide en (Ver gráfico 4.1):

a) **Unidad productiva para el fomento de la soberanía alimentaria. -** Conformada por suelos destinados para el fomento de la actividad agropecuaria, ubicados en el piso altitudinal montano entre los 1.900 y 2.800 metros sobre el nivel del mar, con pendientes entre 0 y 25 %;

**b) Unidad productiva con limitaciones que contribuye a la soberanía alimentaria.** - Conformada por suelos destinados a actividades agro-productivas en menor escala, tales como: huertos familiares, cultivos de ciclo corto, frutales, hortalizas, pastos, silvicultura y agroforestería; ubicados en el piso altitudinal montano entre los 1.900 y 2.800 metros sobre el nivel del mar, con pendientes entre el 25 y 50 %;

**c) Unidad productiva con severas limitaciones de apoyo a la economía familiar.** - Conformada por suelos destinados a actividades agroforestales con intervención controlada a fin de evitar fenómenos erosivos; ubicada en el piso altitudinal montano alto entre los 2.800 y 3.600 metros sobre el nivel del mar, con pendientes entre el 25 % y 50 %; y entre el 50 % y 70 %.

**GRÁFICO 4.1:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Área Rural de Producción en el cantón.




FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 109.- Consideraciones generales para el Suelo Rural de Producción.** Para el suelo rural de producción se establece las siguientes consideraciones generales que limitaran el uso y ocupación del suelo:

1. En el suelo de producción en los sectores cercanos a la Cabecera Cantonal y Parroquial de Susudel permitirán los usos agrícolas combinados con residencia; en los territorios con pendiente de 30 a 50% se deberá combinar los usos agrícolas con usos forestales; y en pendientes mayor a 50% se deberá priorizar la recuperación ambiental o la conservación de la vegetación leñosa a fin de evitar la erosión del suelo y posibles deslizamientos.

2. En el suelo de producción, en sectores ubicados hacia la comunidad de Morasloma se priorizará los usos pecuarios; en suelos con pendiente entre 30 a 50% las actividades pecuarias se deberán combinar con usos forestales o silvopastoriles; en pendientes mayores a 50% se deberá priorizar la recuperación ambiental, la conservación de la vegetación leñosa a fin de evitar la pérdida de suelo y posibles deslizamientos.

3. En los suelos de producción ubicados en los sectores de la Parroquia Susudel cerca del cañón del Río León y aquellas cercanas a la franja de amortiguamiento de conservación se desarrollarán actividades agrícolas y ganaderas en combinación con actividades forestales o silvopastoriles, debido a que en estas áreas predominan las pendientes mayor a 30%, a partir de pendientes mayor a 70% el suelo se deberá destinar a la recuperación ambiental o conservación de la vegetación leñosa, para evitar la erosión y desestabilización del suelo.

4. En las áreas de los biocorredores de los ríos León, río Cachihuaycu, río Quingueado, río San Antonio, río Yanaurcu como "áreas de recarga hídrica", que se localizan en suelo de producción deberá priorizase la recuperación ambiental, la conservación de los ecosistemas. Todas las actividades productivas existentes deberán observar las condiciones de uso y funcionamiento.

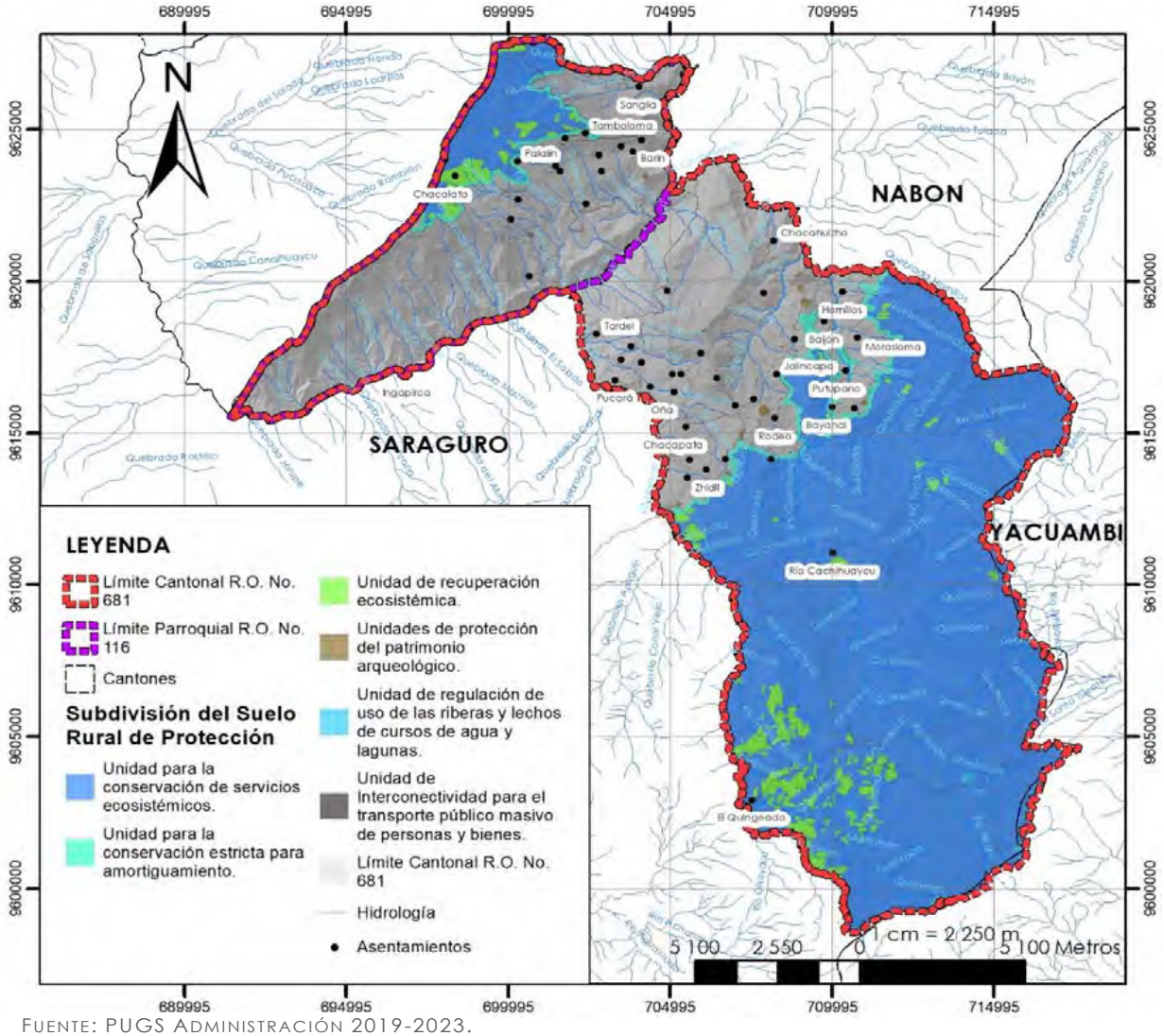
**Artículo 110.- De Protección.** Es el suelo rural que por sus especiales características ecológicas, paisajísticas, científicas o culturales y zonas de manejo especial como las declaradas patrimonio arqueológico por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural -INPC-, los recursos hídricos y las zonas de recuperación merece medidas de protección. Por lo que no se permite la construcción y fraccionamiento. En el cantón San Felipe de Oña el suelo de protección se subdivide en (Ver gráfico 4.2):

a) **Unidad para la conservación de servicios ecosistémicos**.- Conformadas por terrenos ubicados sobre altitudes entre los 3.600 y 3.940 metros sobre el nivel del mar – paramos– y sobre el piso altitudinal montano alto entre los 2.800 y 3.600 metros sobre el nivel del mar; cubiertos de páramo, vegetación leñosa de chaparro y bosque nativo que corresponden a la zona declarada como Área de Bosque y Vegetación Protectora, sobre estos suelos se ubica parte del Corredor de Conectividad Sangay-Podocarpus, conformado por la comuna Marco Pérez de Castilla y el Área de Conservación Municipal de Uso Sostenible (ACMUS) de la Parroquia Susudel.

**b) Unidad para la conservación estricta para amortiguamiento.-** Establecida por una franja de 100 metros entre los límites establecidos de las unidades de Conservación de Servicios Ecosistémicos, y Recuperación Ecosistémica destinada a la conservación estricta; en la misma se proyecta el levantamiento catastral del mismo, previo a la adquisición de terrenos conforme lo establece el artículo 64 de la ley orgánica de tierra rurales y territorios ancestrales, el mismo se realizara en convenio, cuyo propósito es la protección de las zonas que conforman la categoría de conservación para servicios ecosistémicos.

**c) Unidad de Recuperación Ecosistémica. -** Conformada por las zonas de piso montano alto muy escarpado con pendientes entre el 50 y 70 %, actualmente utilizadas con pastos, cultivos y manchones de vegetación leñosa original (chaparro) que por las condiciones geográficas del Cantón estará sometida a manejo especial mediante, barreras vivas, protección física de suelo zanjas de absorción y otros similares para evitar fenómenos erosivos a gran escala.

**GRÁFICO 4.2:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Área Rural de Protección en el cantón.




FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**d) Unidad de protección del patrimonio arqueológico. -** Conformadas por las áreas de interés cultural de patrimonio arqueológico localizadas, registradas, inventariadas y declaradas oficialmente como tales por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural –INPC– según el cuadro 4.1.

**e) Unidad de Regulación de uso de riberas y lechos de cursos de agua y lagunas. -** Conformada por el sistema hídrico de los ríos León, Carchihuaycu, Concentillo, Las Palmas, Naranjo, Oña, Negro, Quingueado, San Antonio, y Yanaurco; además de todos los cursos de agua, quebradas y lagunas del cantón San Felipe de Oña. A continuación, se detalla las franjas de protección de río y quebradas de forma específica, cabe manifestar que para el tema de lagunas y reservorios de extensión mayor su franja de protección será de 100 metros a partir de su borde. La distancia de la franja de protección será medida desde el borde del cauce en ambos lados. (Ver cuadro 4.2).

**CUADRO 4.1:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Áreas Arqueológicas Inventariadas en el cantón.

| CODIGO | NOMBRE | PARROQUIA | ÁREA (HA) | UBICACIÓN | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | X | Y |
| AY-01-10-50-000-08-000014 | CUBILÁN | SAN FELIPE DE OÑA | 11.97 | NO DEFINIDO | |
| AY-01-10-50-000-08-000006 | LOMA ZHUCU | SAN FELIPE DE OÑA | 3.83 | NO DEFINIDO | |
| AY-01-10-50-000-08-000013 | ZHADANPATA | SAN FELIPE DE OÑA | 8.77 | 707872.27 | 9615762.48 |
| AY-01-10-50-000-08-000011 | BELLAVISTA | SAN FELIPE DE OÑA | 5.24 | 709175.36 | 9619286.48 |
| AY-01-10-50-000-08-000012 | LA LOMA | SAN FELIPE DE OÑA | 0.71 | 708446.18 | 9617855.13 |
| AY-01-10-50-000-08-000003 | LOMA LA PUNTA | SAN FELIPE DE OÑA | 0.36 | 706402.52 | 9617577.34 |
| AY-01-10-50-000-08-000004 | LOMA PAYAMA | SAN FELIPE DE OÑA | 1.50 | 706039.87 | 9618370.95 |
| AY-01-10-50-000-08-000009 | LOMA ZHUÑIN | SAN FELIPE DE OÑA | 2.08 | 708998.09 | 9620220.46 |
| AY-01-10-50-000-08-000002 | PIRCALOMA | SAN FELIPE DE OÑA | 0.60 | 705435.89 | 9615507.55 |
| AY-01-10-50-000-08-000001 | LOMA PUCARÁ | SAN FELIPE DE OÑA | 0.67 | 703849.09 | 9616607.08 |
| AY-01-10-50-000-08-000010 | ZHUÑIN | SAN FELIPE DE OÑA | 3.10 | NO DEFINIDO | |
| AY-01-10-50-000-08-000007 | ZHAUSHI | SAN FELIPE DE OÑA | 2.07 | 706937.34 | 9614229.21 |
| AY-01-10-50-000-08-000008 | ZHIDIL | SAN FELIPE DE OÑA | 6.44 | 706712.65 | 9613670.00 |
| AY-01-10-50-000-08-000005 | ZHUTO | SAN FELIPE DE OÑA | 6.10 | NO DEFINIDO | |
| AY-01-10-50-000-12-000568 | UROS DE CUZCUDOMA | SAN FELIPE DE OÑA | 3.14 | 705263.00 | 9612630.00 |
| AY-01-10-50-000-12-000569 | ESCALINATA Y CAMINO INKA EN CUZCUDOMA | SAN FELIPE DE OÑA | 2.82 | 705682.00 | 9611131.00 |
| AY-01-10-50-000-12-000570 | SITIO LA TABLILLA | SAN FELIPE DE OÑA | 3.14 | 705083.00 | 9614380.00 |
| AY-01-10-50-000-12-000574 | MOLINO LA TABLILLA | SAN FELIPE DE OÑA | 2.03 | 704725.00 | 9614238.00 |
| AY-01-10-50-000-12-000580 | BAYANAL | SAN FELIPE DE OÑA | 3.14 | 711013.00 | 9615986.00 |
| AY-01-10-51-000-12-000566 | CERRO EL CALVARIO | SUSUDEL | 3.14 | 700418.00 | 9623420.00 |
| AY-01-10-51-000-12-000575 | LOMA DE PUKARÁ (SUSUDEL) | SUSUDEL | 3.14 | 704220.00 | 9623459.00 |
| AY-01-10-51-000-12-000576 | SHURAKPAMBA | SUSUDEL | 3.14 | 700682.00 | 9621506.00 |
| AY-01-10-51-000-12-000577 | CAMINO INKA SOBRE RÍO LEÓN | SUSUDEL | 3.14 | 704666.00 | 9622642.00 |
| AY-01-10-51-000-12-000579 | HUECO DEL CUZCO | SUSUDEL | 3.14 | 701277.00 | 9624273.00 |
| AY-01-10-51-000-08-000001 | INGAPIRCA | SUSUDEL | 1.32 | 696823.95 | 9616967.55 |
| | | TOTAL | 84.71 | | |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**CUADRO 4.2:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Franja de Protección en ríos, quebradas y canales de agua.

| RÍOS O QUEBRADAS | FRANJA DE PROTECCIÓN | RÍOS O QUEBRADAS | FRANJA DE PROTECCIÓN |
|---|---|---|---|
| Quebrada Manabí | 30 metros | Río Negro | 50 metros |
| Quebrada San Juanillo | 7.5 metros | Río Oña | 50 metros |
| Quebrada Tardel | 15 metros | Río Quingueado | 50 metros |
| Río Cachihuaycu | 50 metros | Río San Antonio | 50 metros |
| Río Concentillo | 50 metros | Río Yanurco | 50 metros |
| Río Las Palmas | 50 metros | Quebradas en general rurales | 10 metros |
| Río León | 100 metros | Quebradas en general urbanas | 5 metros |
| Río Naranjo | 50 metros | Canales de agua naturales | 3.5 metros |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 111.- Consideraciones generales para el Suelo Rural de Protección.** Considerando que el suelo mencionando requiere de un manejo especial, se condicionará su uso y ocupación del suelo sujetándose a las disposiciones establecidas por la normativa ambiental nacional en específico para la Unidad para la conservación de servicios ecosistémicos, la Unidad para la conservación estricta para amortiguamiento y la Unidad de Recuperación Ecosistémica:
Según el Código Orgánico del Ambiente "Objetivos. Las áreas naturales incorporadas al Sistema Nacional de Áreas Protegidas cumplirán con los siguientes objetivos:

1. Conservar y usar de forma sostenible la biodiversidad a nivel de ecosistemas, especies y recursos genéticos y sus derivados, así como las funciones ecológicas y los servicios ambientales;

2. Proteger muestras representativas con valores singulares, complementarios y vulnerables de ecosistemas terrestres, insulares, dulceacuícolas, marinos y marino costeros;

3. Proteger las especies de vida silvestre y variedades silvestres de especies cultivadas, así como fomentar su recuperación, con especial énfasis en las nativas, endémicas, amenazadas y migratorias;

4. Establecer valores de conservación sobre los cuales se priorizará su gestión;

5. Mantener la dinámica hidrológica de las cuencas hidrográficas y proteger los cuerpos de aguas superficiales y subterráneas;

6. Garantizar la generación de bienes y servicios ambientales provistos por los ecosistemas e integrarlos a los modelos territoriales definidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

7. Proteger las bellezas escénicas y paisajísticas, sitios de importancia histórica, arqueológica o paleontológica, así como las formaciones geológicas;

8. Respetar, promover y mantener las manifestaciones culturales, el conocimiento tradicional, colectivo y saber ancestral de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades e integrarlas al manejo de las áreas protegidas;

**9.** Promover el bioconocimiento y la valoración de los servicios ecosistémicos articulados con el talento humano, la investigación, la tecnología y la público, privado, mixto y comunitario;

**10.** Impulsar alternativas de recreación y turismo sostenible, así como de educación e interpretación ambiental;

**11.** Garantizar la conectividad funcional de los ecosistemas en los paisajes terrestres, marinos y marino-costeros; y,

**12.** Aportar a la adaptación y mitigación del cambio climático mediante los mecanismos previstos en este Código."

"…Se prohíbe el fraccionamiento de la declaratoria de áreas protegidas. Sin perjuicio de lo anterior, los posesiónanos regulares o propietarios de tierras dentro de un área protegida, que lo sean desde antes de la declaratoria de la misma, mantendrán su derecho a enajenar, fraccionar y transmitir por sucesión estos derechos sobre estas tierras. Con respecto del fraccionamiento de tierras comunitarias se observarán las restricciones constitucionales…"

"… La Autoridad Ambiental Nacional, en coordinación con la Autoridad Nacional de Turismo y demás autoridades competentes, definirá las condiciones para el turismo y recreación en función de cada plan de manejo de las áreas protegidas, y con el propósito de generar iniciativas de turismo sostenible."

"… La Autoridad Ambiental Nacional autorizará obras, proyectos o actividades dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas de manera excepcional, siempre que se cumplan las condiciones de no afectar la funcionalidad del área protegida, estar de acuerdo con el plan de manejo y zonificación del área protegida y no contrariar las prohibiciones y restricciones previstas en la Constitución y en este Código."

"…Se prohíben las actividades extractivas de hidrocarburos y minería no metálica dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y en zonas declaradas como intangibles, incluida la explotación forestal, salvo la excepción prevista en la Constitución, en cuyo caso se aplicarán las disposiciones pertinentes de este Código. Se prohíbe todo tipo de minería metálica en cualquiera de sus fases en áreas protegidas, centros urbanos y zonas intangibles."

Las condiciones de uso y ocupación de las áreas del cantón San Felipe de Oña incluidas dentro del Régimen Forestal Nacional deberán sujetarse a las disposiciones establecidas por la normativa ambiental nacional, que en general son las siguientes:

"…Para el ejercicio del derecho a la propiedad dentro del Patrimonio Forestal Nacional se establecen las siguientes disposiciones:

1. Destinar las tierras exclusivamente a los usos oficialmente asignados por los instrumentos de ordenamiento territorial y de gestión y uso del suelo;

2. Respetar las normas de sostenibilidad en el uso, aprovechamiento y comercialización de los recursos naturales renovables existentes en el predio;

3. Delimitar y respetar las servidumbres ecológicas; y,

4. Las demás previstas en este Código, otras leyes y normativa secundaria."

"…Se prohíbe convertir el uso del suelo a usos agropecuarios en las áreas del Patrimonio Forestal Nacional y las que se encuentren asignadas en los planes de ordenamiento territorial, tales como bosques naturales y ecosistemas frágiles."

"…La Autoridad Nacional de Agricultura ejercerá la regulación, planificación, promoción, fomento y gestión de plantaciones forestales y sistemas agroforestales de producción y con fines comerciales."

"Las únicas actividades permitidas dentro de los bosques y vegetación protectores, previa autorización del Ministerio del Ambiente o la dependencia correspondiente de éste, serán las siguientes:

**a)** La apertura de franjas cortafuegos;

**b)** Control fitosanitario;

**c)** Fomento de la flora y fauna silvestres;

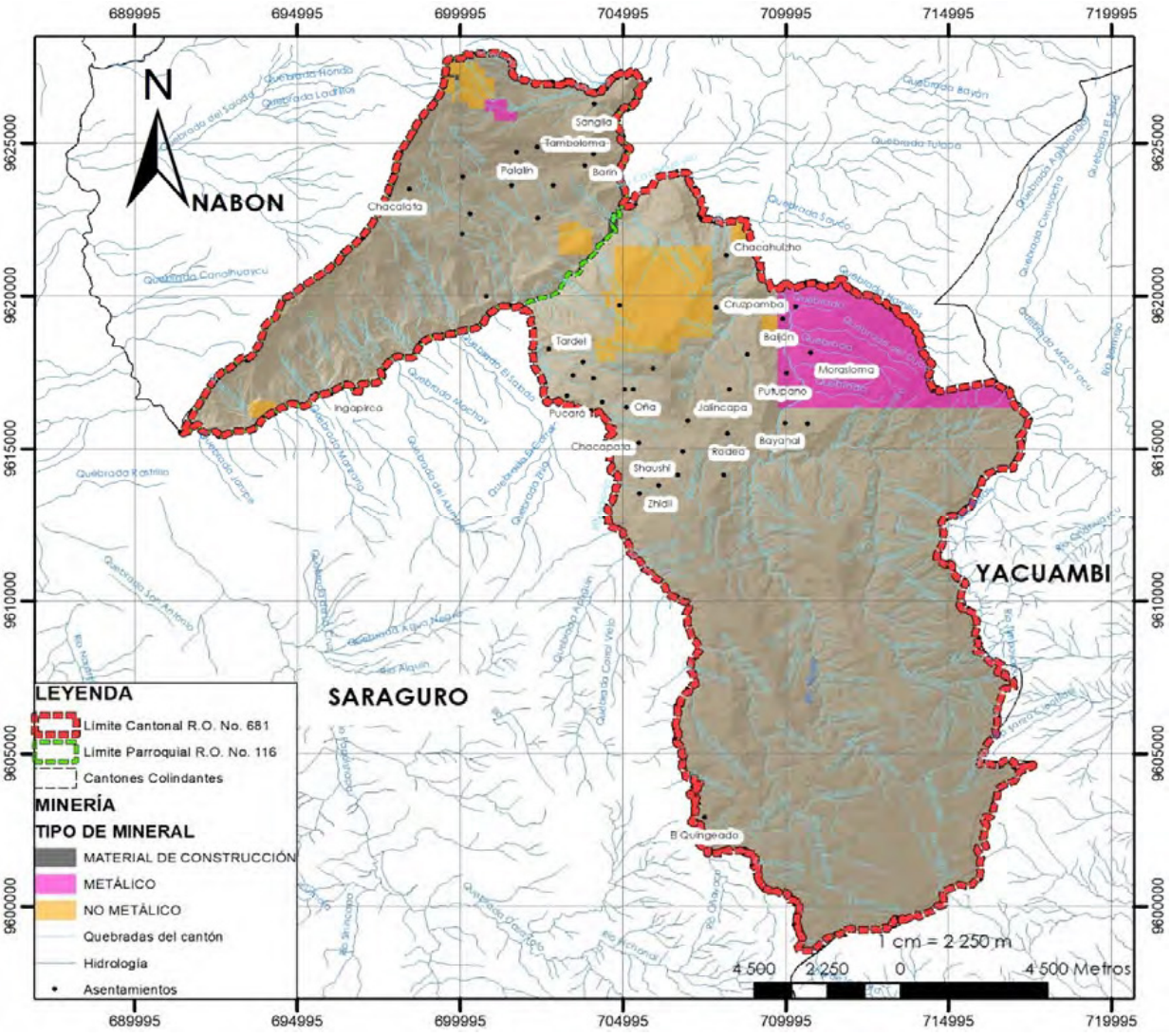
**d)** Ejecución de obras públicas consideradas prioritarias;

**e)** Manejo forestal sustentable siempre y cuando no se perjudique las funciones establecidas en el artículo 16, conforme al respectivo Plan de Manejo Integral."

**f)** Científicas, turísticas y recreacionales."

**Artículo 112.-Suelo con posibilidad de aprovechamiento extractivo.** Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza. En el cantón San Felipe de Oña el suelo con posibilidad de aprovechamiento extractivo se observa en el gráfico 4.3, excluyéndose a todo aquel que se encuentre en zonas de protección y productivas para el fomento de la soberanía alimentaria (Ver gráfico 4.3).

**GRÁFICO 4.3:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Suelo con posibilidad de aprovechamiento extractivo.




FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 113.- Consideraciones generales para el Suelo con posibilidad de aprovechamiento extractivo.** De acuerdo con lo establecido en la Constitución Nacional y en Ley de Minería, es de competencia del nivel nacional administrar, regular, controlar y gestionar, bajo los principios de sostenibilidad ambiental, precaución, prevención y eficiencia, los recursos naturales no renovables y en general, los productos del subsuelo, yacimientos minerales y de hidrocarburos; por tanto, el Cantón San Felipe de Oña, asume lo establecido en el catastro minero definido por la Agencia de Regulación y Control Minero y lo incorpora en su ordenamiento como zonas con posibilidades de aprovechamiento extractivo. Sin embargo, es importante tener en cuenta que la autorización para el desarrollo de esta actividad deberá desarrollarse bajo los protocolos definidos por la autoridad competente y deberá cumplir de manera estricta con la normativa ambiental, de tal forma que no alteren, perjudiquen o modifiquen las condiciones ambientales de los suelos de protección.

Deberá cumplir con las condiciones de consulta previa y demás disposiciones con las que cuenta la legislación ecuatoriana que permita salvaguardar el patrimonio ambiental y se garantice el derecho a un ambiente sano y la sostenibilidad ambiental. Además, se deberá verificar que los sectores con posibilidad de explotación minera no afecten zonas de recarga de acuíferos, pues podría poner en riesgo el abastecimiento del acueducto, o la contaminación de los acuíferos subterráneos.

En este sentido se deberá cumplir con los actos administrativos previos y garantía de los derechos ambientales y de la población como los que menciona el artículo 3 de la ley orgánica reformatoria a la ley de minería, a la ley reformatoria para la equidad tributaria en el Ecuador y a la ley orgánica de régimen tributario interno:

"Actos administrativos previos. – Para ejecutar las actividades mineras se requieren, de manera obligatoria, actos administrativos motivados y favorables otorgados previamente por las siguientes instituciones dentro del ámbito de sus respectivas competencias:

**a)** Del Ministerio del Ambiente, la respectiva licencia ambiental debidamente otorgada; y,
**b)** De la Autoridad Única del Agua, respecto de la eventual afectación a cuerpos de agua superficial y/o subterránea y del cumplimiento al orden de prelación sobre el derecho al acceso al agua.

Adicionalmente, el concesionario minero presentará al Ministerio Sectorial una declaración juramentada realizada ante notario en la que exprese conocer que las actividades mineras no afectan: caminos, infraestructura pública, puertos habilitados, playas de mar y fondos marinos; redes de telecomunicaciones; instalaciones militares; infraestructura petrolera; instalaciones aeronáuticas; redes o infraestructura eléctricas; o vestigios arqueológicos o de patrimonio natural y cultural.

La falsedad comprobada en la declaración de la referencia anterior será sancionada de conformidad con las penas aplicables al delito de perjurio.

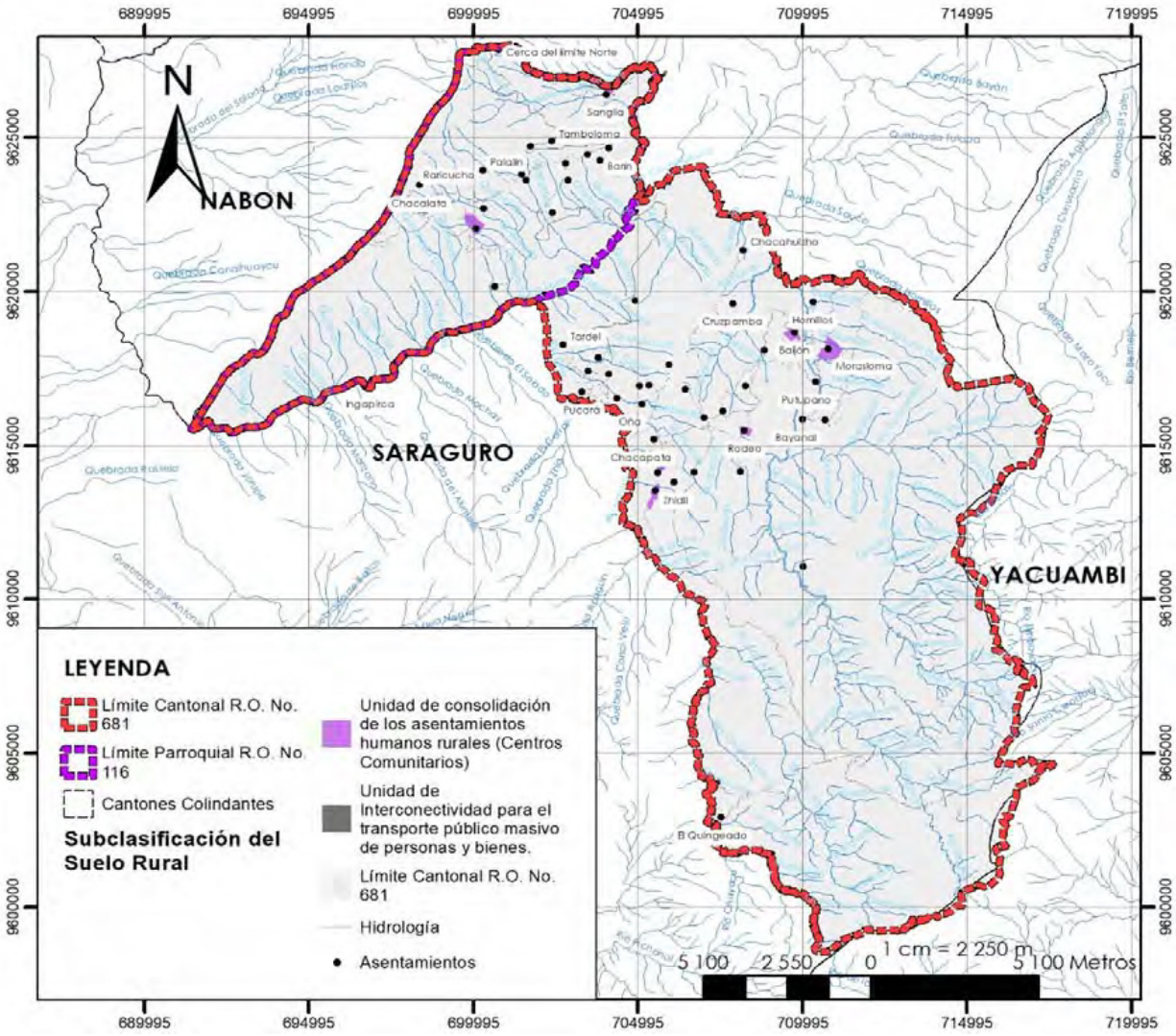
Si la máxima autoridad del sector minero de oficio o a petición de parte advirtiere que las actividades del solicitante pudieren afectar a los referidos bienes o patrimonio, solicitará la respectiva autorización a la entidad competente, la que deberá emitir su pronunciamiento en el término de treinta días. De no hacerlo en ese lapso, se entenderá que no existe oposición ni impedimento para el inicio de las actividades mineras, y el funcionario responsable será destituido.

Respecto de la emisión de los informes de tales actos administrativos se estará a la aplicación de las normas del procedimiento jurídico administrativo de la Función Ejecutiva".

El cantón de San Felipe de Oña conforme a su imagen objetivo en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se declara libre de minería metálica por tanto tal actividad a pesar de que se incorpora en el componente estructurante solo será permitida bajo las condiciones antes mencionadas.

**Artículo 114.-Suelo Rural Comunitario de Tratamiento Urbanístico.** Conformado por suelos rurales, cuya ocupación es tal que requieren de un tratamiento urbanístico para precautelar su adecuado crecimiento y desarrollo, es así como se ha identificado un total de ocho comunidades, tres en la Parroquia Susudel (Sanglia, Pullcanga e Ingapirca) y cinco en la Parroquia de San Felipe de Oña (Morasloma, Baijón, Rodeo, Paredones y Cuzcudoma) (Ver gráfico 4.4).

**GRÁFICO 4.4:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Suelo Rural Comunitario de Tratamiento Urbanístico.

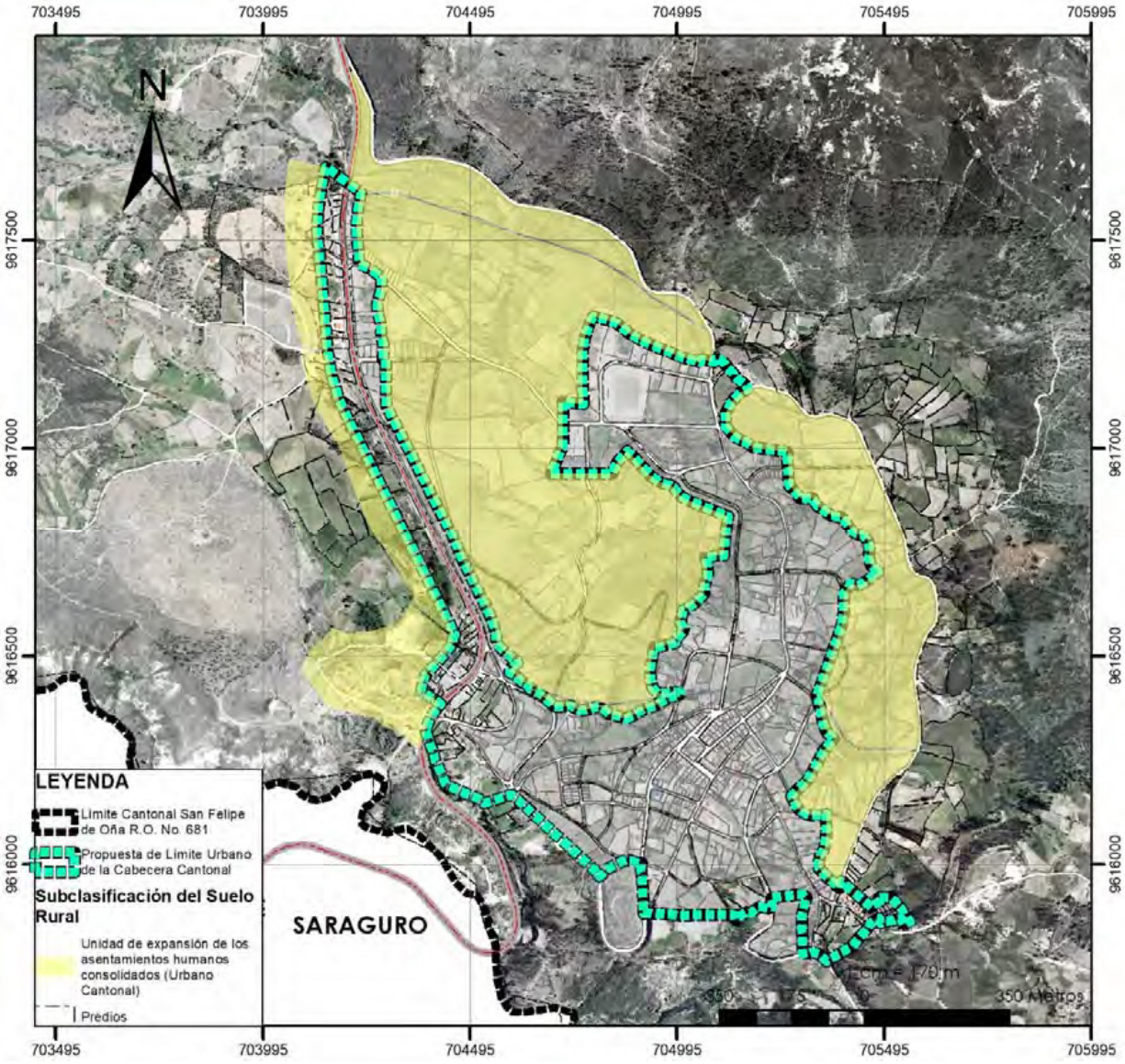



FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

Se trata de comunidades en el que se permitirá de manera parcial actividades combinadas productivas con el residencial considerando restricciones en cuanto a uso y ocupación, cabe manifestar que estas comunidades se proyectan a ser parte de la elaboración de planes bases que contribuirán con el adecuado crecimiento de cada una de ellas, así mismo el emplazamiento de equipamientos que solventen las necesidades requeridas por la ciudadanía que en ellas habitan.

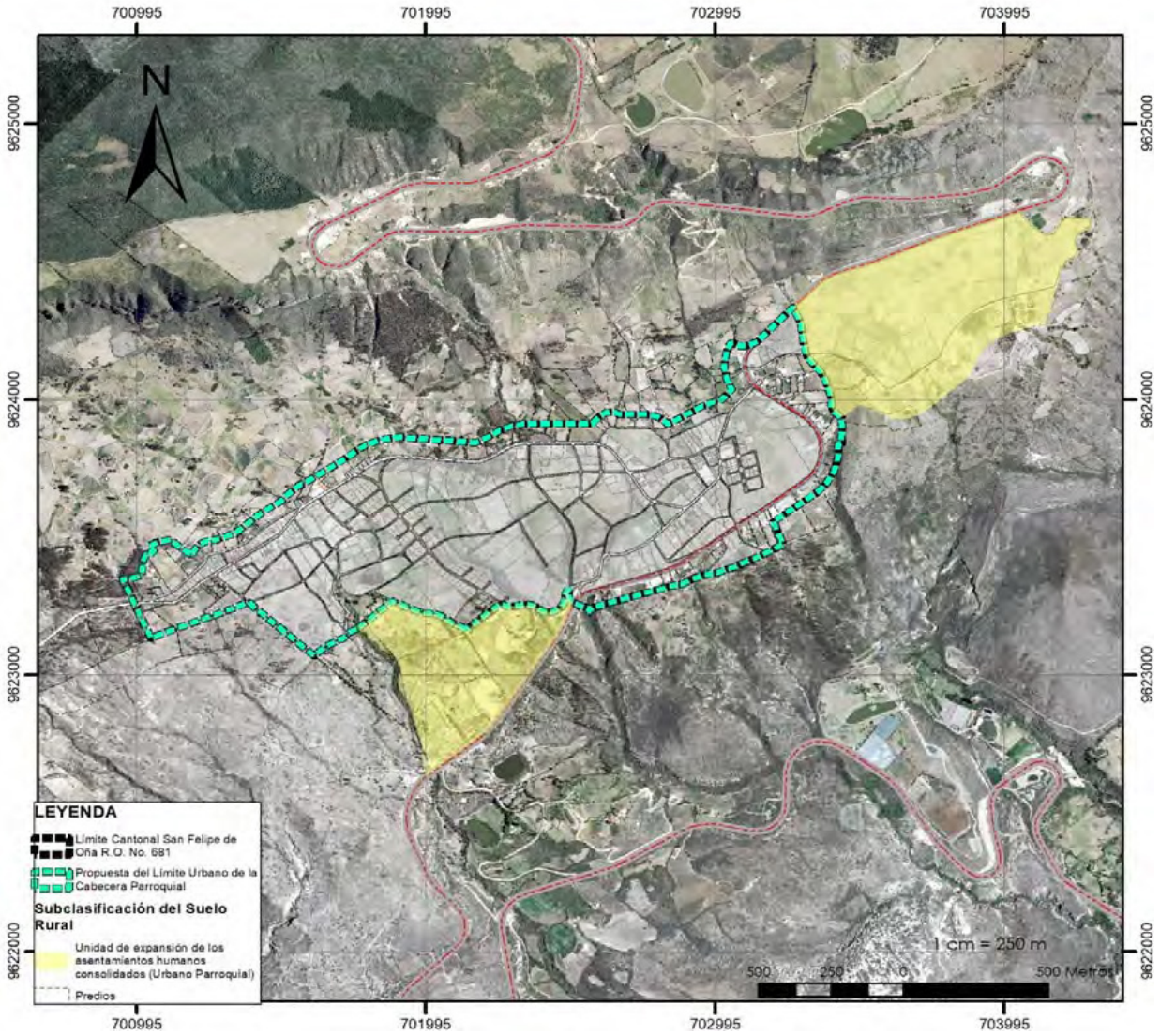
**Artículo 115.-Suelo Rural de Expansión Urbana.** El suelo rural de expansión urbana se define como "el que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria." En el cantón San Felipe de Oña se establece suelo rural de expansión urbana colindante a la Cabecera Cantonal y a la Cabecera Parroquial de Susudel. (Ver gráfico 4.5 y 4.6).

**GRÁFICO 4.5:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Suelo Rural de Expansión Urbana de la Cabecera Cantonal.




FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**GRÁFICO 4.6:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Suelo Rural de Expansión Urbana de la Cabecera Parroquial de Susudel.




FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

Para transformar un suelo rural de expansión urbana en suelo urbano, se lo hará únicamente mediante un plan parcial.

Queda prohibido cambiar los determinantes urbanísticos a un suelo rural de expansión urbana mediante acto administrativo u ordenanza que no contemple un plan parcial, así como extender licencias que incumplan con los determinantes fijados en el PUGS. Las estipulaciones que fueran realizadas en incumplimiento a este artículo serán nulas y no concederán derecho adquirido.

### Parágrafo No. 2: ESTRUCTURA VIAL URBANA

**Artículo 116.- Jerarquización vial urbana del cantón San Felipe de Oña.** La vialidad en las zonas urbanas del cantón se jerarquiza por:

1. Vías Expresas: se las define como vías de circulación con trol parcial de accesos , estas vías permiten el desarrollo de altas velocidades vehiculares y es soporte del tráfico de paso de larga y mediana distancia, separa el tráfico de paso del tráfico local, permiten una velocidad de operación de 50 km/h en el área urbana; admite la circulación de transporte interurbano, interprovincial y urbano, excepcionalmente admiten accesos directos a predios frentistas mediante vías laterales de servicio, las intersecciones con otras vías se realizan solo a desnivel y a nivel en caso excepcional.

2. Vías Arteriales: Su función es la de enlazar las vías expresas y las vías colectoras, articulan las grandes áreas urbanas entre sí, conectan las vías de acceso a las áreas urbanas, permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h, permiten la circulación del transporte colectivo y del tráfico pesado mediante regulaciones, permite el acceso a predios frentistas, los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel e incluyen señalización y semaforización adecuadas, no admiten el estacionamiento de vehículos.

3. Vías Colectoras: Su función es la de enlazar las vías arteriales y las vías locales, articulan sectores urbanos, permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h., permiten la circulación de transporte colectivo y tráfico pesado con regulaciones, permite el acceso a los predios frentistas, puede permitir el estacionamiento lateral y admiten intersecciones a nivel con dispositivos de control.

4. Vías Locales: Constituyen el sistema vial urbano menor y se conectan con las vías colectoras, permiten la movilidad al interior de sectores urbanos. Tiene prioridad la circulación peatonal, permiten una velocidad de operación de hasta 30 km/h., admiten medidas de moderación de tráfico, excepcionalmente permiten tráfico pesado de media y baja capacidad, circulación de transporte colectivo, acceso a predios frentistas, intersecciones a nivel, y estacionamiento lateral.

5. Vías Especiales: Las vías especiales se conforma de los senderos peatonales los mismos deben tener la capacidad de permitir el acceso de vehículos de emergencia y de servicio como recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc.

**Artículo 117.- Dimensionamiento vial urbano del cantón San Felipe de Oña.** Las determinaciones mínimas de las vías urbanas según su jerarquía, las mismas serán adecuadas según las condiciones de la franja del eje vial, que serán considerados para definir las líneas de fábrica sobre el cual se emplazará los cerramientos en zonas planificadas, en caso de zonas no planificadas dentro de los límites urbanos se dejará una franja de 10 metros a cada lado a partir del eje del sendero o camino existente. (Ver cuadro 4.3).

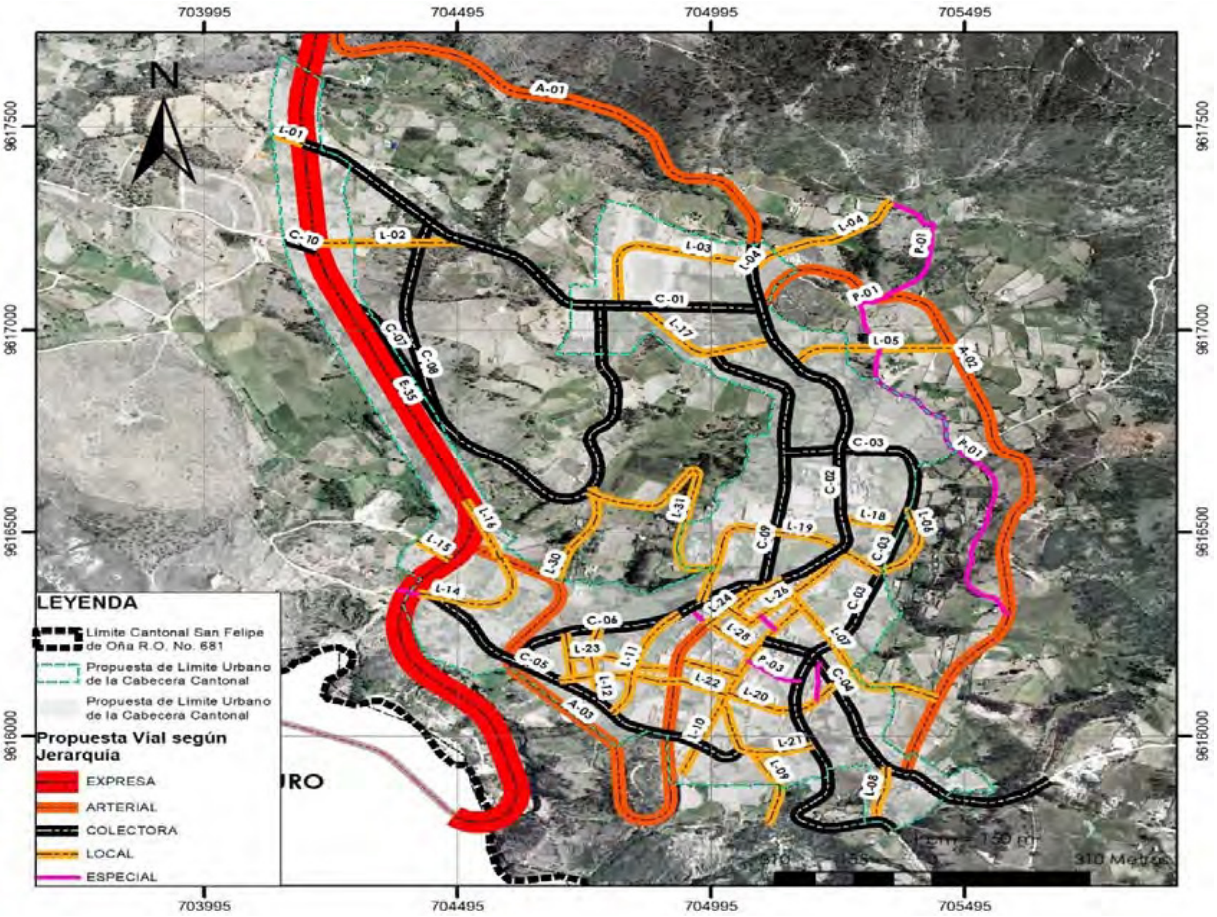
**Artículo 118.- De la Cabecera Cantonal.** La Estructura vial urbana de la Cabecera Cantonal está dada conforme a los límites urbanos descritos en el artículo 63 de la presente ordenanza según lo propuesto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo sancionado por la presente ordenanza y que se detalla en el gráfico 4.6.

**CUADRO 4.3:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Determinaciones mínimas por tipo de vía urbana

| TIPO DE VÍA | CABECERA CANTONAL | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Rango de Sección de Vía incluye veredas (T) | Ancho mínimo de Aceras (A) | | Ancho Mínimo de Carril de Estacionamientos (C) | | Ancho Mínimo de Ciclovías (B) | | Ancho mínimo de Mediana o Parter medio (E) | |
| | | DIM. | OBS. | DIM. | OBS. | DIM. | OBS. | DIM. | OBS. |
| Expresa | 28-25m | 2m | Obligado a ambos carriles | 2.5m | Obligado a un carril según tramo | 2m | Opcional | 2.5 m | Opcional |
| Arterial | 12-10m | 1.25 m | Obligado a ambos carriles | 2.5m | Opcional | 1.5m | Opcional | 1m | Opcional |
| Colectora | 10-9.5m | 1.25 m | Obligado a ambos carriles | 2.5m | Obligado a un carril según tramo | 1.5m | Opcional | 0m | no aplica |
| Local | 9.5-8m | 1.25 m | Obligado a ambos carriles | 2.5m | Opcional | 1m | Opcional | 0m | no aplica |
| Especial | 5-2m | Según lo estipulado en las Normas de Arquitectura | | | | | | | |
| TIPO DE VÍA | CABECERA PARROQUIAL | | | | | | | | |
| | Rango de Sección de Vía incluye veredas (T) | Ancho mínimo de Aceras (A) | | Ancho Mínimo de Carril de Estacionamientos (C) | | Ancho Mínimo de Ciclovías (B) | | Ancho mínimo de Mediana o Parter medio (E) | |
| | | DIM. | OBS. | DIM. | OBS. | DIM. | OBS. | DIM. | OBS. |
| Expresa | 26-14m | 2m | Obligado a ambos carriles | 2.5m | Obligado a un carril según tramo | 2m | Opcional | 2.5 m | Opcional |
| Arterial | 12-10m | 1.25 m | Obligado a ambos carriles | 2.5m | Opcional | 1.5m | Opcional | 1m | Opcional |
| Colectora | 10-9.5m | 1.25 m | Obligado a ambos carriles | 2.5m | Obligado a un carril según tramo | 1.5m | Opcional | 0m | no aplica |
| Local | 9.5-8m | 1.25 m | Obligado a ambos carriles | 2.5m | Opcional | 1m | Opcional | 0m | no aplica |
| Especial | 5-2m | Según lo estipulado en las Normas de Arquitectura | | | | | | | |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

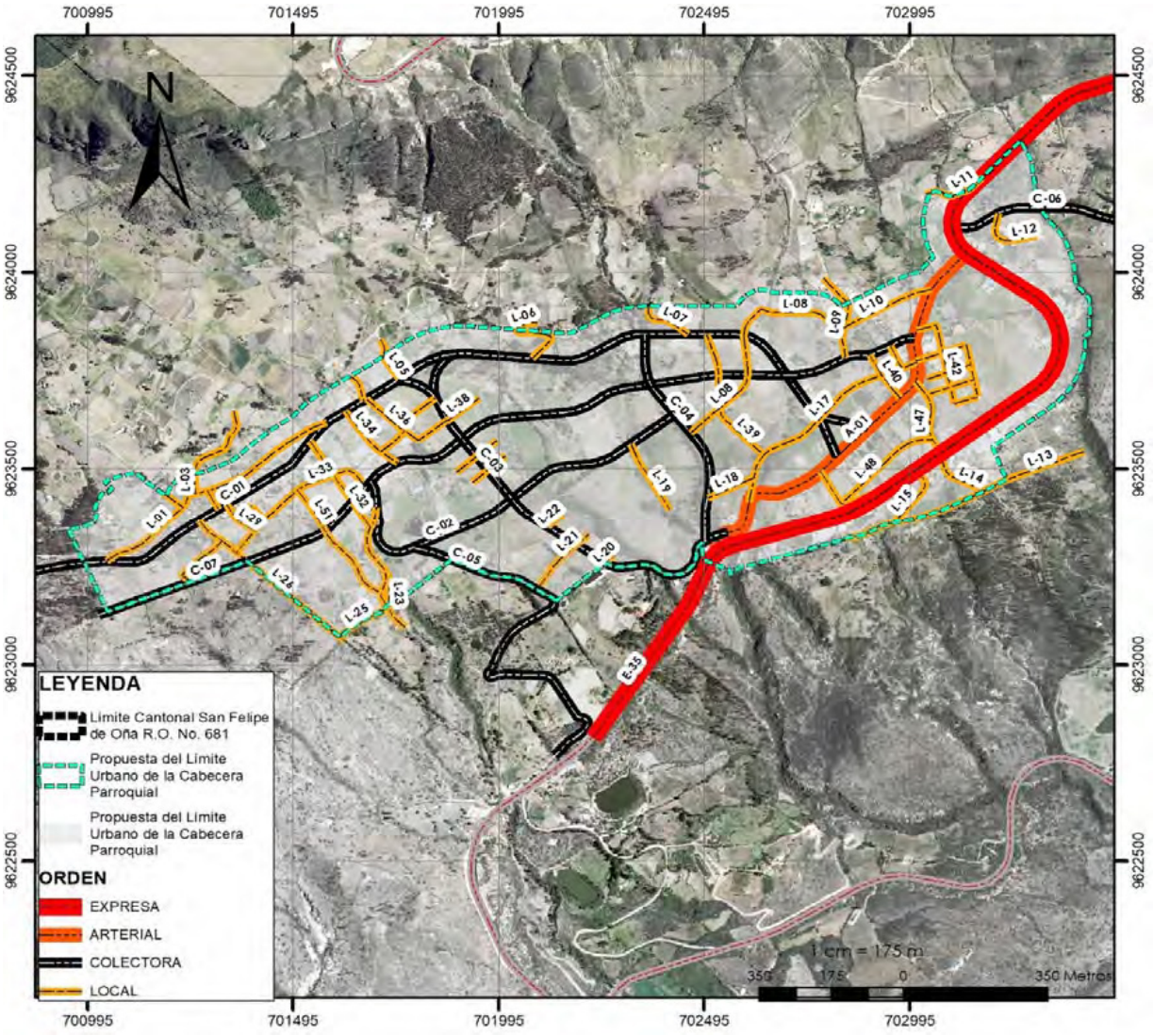
**GRÁFICO 4.6:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Propuesta vial urbana de la Cabecera Cantonal.




FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 119.- De la Cabecera Parroquial de Susudel.** La Estructura vial urbana de la Cabecera Parroquial Susudel está dada conforme a los límites urbanos descritos en el artículo 64 de la presente ordenanza según lo propuesto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo sancionado por la presente ordenanza y que se detalla en el gráfico 4.7.

**GRÁFICO 4.7:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Propuesta vial urbana de la Cabecera Parroquial de Susudel.

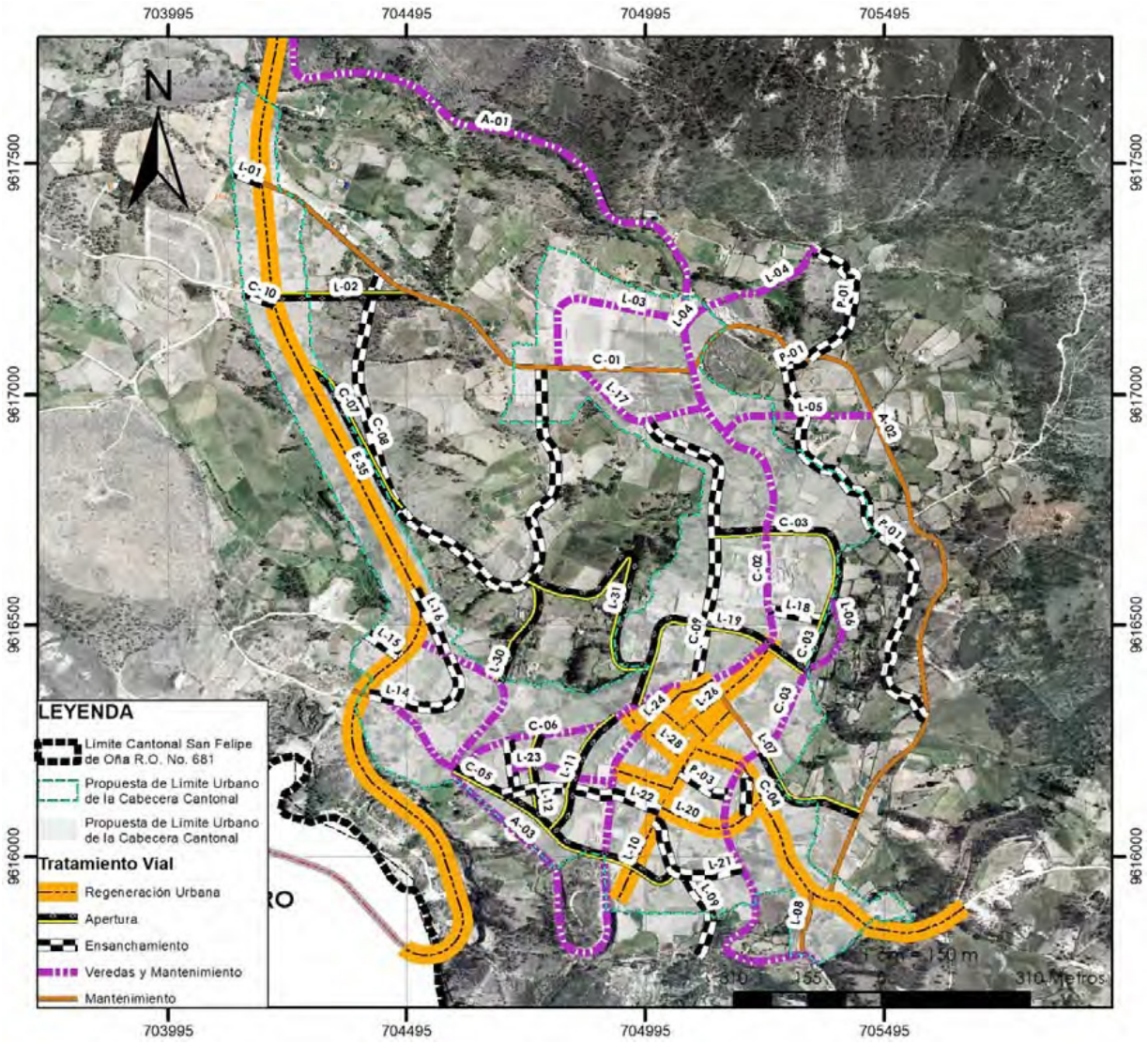



FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 120.- Tratamiento Vial Urbano.** La estructura vial urbana contempla tratamiento vial según la necesidad actual del tramo vial siendo estas la Regeneración Urbana, la Apertura Vial, el Ensanchamiento Vial, Construcción de Veredas y Mantenimiento Vial y Mantenimiento Vial, se lo establece por cada suelo urbano del cantón contemplado de la siguiente manera:

**a)** Tratamiento de la estructura vial en la Cabecera Cantonal (Ver gráfico 4.8).

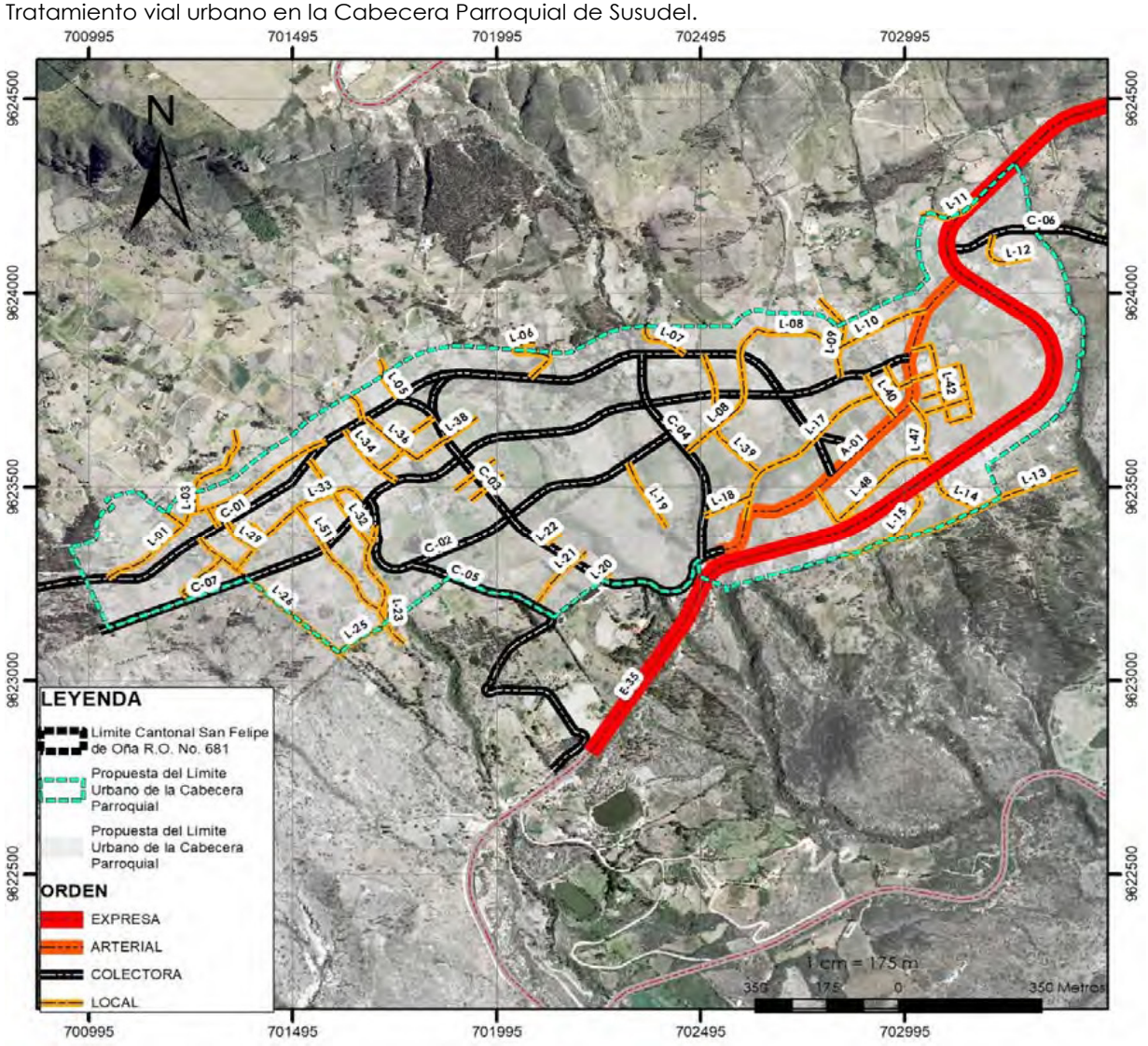
**GRÁFICO 4.8:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Tratamiento vial urbano en la Cabecera Cantonal.




FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**b)** Tratamiento de la estructura vial en la Cabecera Parroquial de Susudel (Ver gráfico 4.9).

**GRÁFICO 4.9:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Tratamiento vial urbano en la Cabecera Parroquial de Susudel.




FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

### Parágrafo No. 3: ESTRUCTURA EQUIPAMIENTOS URBANOS

**Artículo 121.- Equipamientos Urbanos.** La ley define equipamiento social y de servicio como "Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública." y corresponde a edificaciones, instalaciones o áreas que brindan bienes y servicios que satisfacen las necesidades y promueven la cohesión social de la población, garantizando el esparcimiento y mejorando la calidad de vida en el territorio del Cantón.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo garantiza las reservas de suelo para relocalizar equipamientos, así como localizar los nuevos que se vayan a emplazar de acuerdo con la demanda de la población.

En esta temática se detalla la propuesta de equipamientos a emplazarse en las áreas urbanas del cantón ya sea en la Cabecera Cantonal y la Cabecera Parroquial, considerando los lineamientos adecuados que ayudarán a satisfacer la demanda de la ciudadanía de manera local, zonal y regional.

Cabe manifestar que las reservas de suelo establecidas en este documento se prohibirá la construcción de edificaciones permanentes solo se permitirá construcciones menores temporales. A continuación, se describe la lista de reservas de suelo por equipamiento a emplazar y su correspondiente tratamiento por suelo urbano del cantón:

**a)** Reservas de suelo para Equipamientos en Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal (Ver cuadro 4.4)

**CUADRO 4.4:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Reservas de suelo y Equipamiento Urbano en la Cabecera Cantonal.

| CATEGORÍA | COD. | DESCRIPCIÓN DE EQUIPAMIENTO | AREA PREDIO M2 | UBICACIÓN | | TRATAMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | x | y | |
| EDUCACIÓN | EE-01 | Colegio y Escuela Técnico de Oña Coliseo | 4336.75 | 705086.57 | 9616538.91 | READECUACIÓN |
| | EE-01 | Colegio y Escuela Técnico de Oña | 10318.76 | 705183.29 | 9616561.40 | READECUACIÓN |
| | EE-02 | Escuela Esther Ullauri | 2731.72 | 705080.25 | 9616105.09 | READECUACIÓN |
| | EE-03 | Museo Temporal y Centro Artesanal para Jóvenes | 1493.21 | 704999.34 | 9616126.55 | RELOCALIZACIÓN |
| | EE-04 | Instituto a Distancia | 157.53 | 705221.00 | 9616384.93 | NO APLICA |
| CULTURAL | EC-01 | Casa Bella de Paris, Museo Municipal, infocentro | 397.14 | 705371.30 | 9615926.43 | READECUACIÓN |
| | EC-02 | Biblioteca Municipal | 198.49 | 705345.76 | 9615900.13 | READECUACIÓN |
| SALUD | ES-01 | Subcentro de salud tipo A | 426.55 | 704953.52 | 9616218.37 | RELOCALIZACIÓN |
| | ES-02 | Centro de Salud Materno | 5828.70 | 704849.12 | 9617248.27 | RESERVA |
| | ES-03 | Centro de Atención Gerontológica y Acogida para el Adulto Mayor | 3777.83 | 705110.72 | 9616040.95 | RESERVA |
| BIENESTAR SOCIAL | EB-01 | Casa del Adulto Mayor | 1473.78 | 705001.99 | 9616124.28 | RELOCALIZACIÓN |
| | EB-02 | Casa de la Mujer | 74.28 | 705147.61 | 9616280.55 | READECUACIÓN |
| RECREATIVO Y DEPORTES | ER-01 | Parque Central de Oña | 1669.23 | 705032.58 | 9616277.86 | READECUACIÓN |
| | ER-02 | Estadio Municipal | 14253.95 | 704869.50 | 9617132.79 | READECUACIÓN |
| | ER-03 | Complejo Deportivo Municipal | 11631.97 | 705002.91 | 9617093.83 | RESERVA |
| | ER-04 | Coliseo Municipal | 2991.53 | 705130.66 | 9617009.43 | RESERVA |
| | ER-05 | Parque Inclusivo Recreacional | 3800.90 | 705177.43 | 9616974.52 | READECUACIÓN |
| | ER-06 | Área Verde | 3652.45 | 704925.74 | 9616575.45 | RESERVA |
| | ER-07 | Parque Recreacional | 4161.21 | 705158.95 | 9616464.39 | RESERVA |
| | ER-08 | Complejo Turístico La Envidia | 29540.30 | 704870.57 | 9616657.21 | RESERVA |
| | ER-09 | Cancha Municipal | 415.73 | 705217.62 | 9616370.87 | READECUACIÓN |
| | ER-10 | Cancha Municipal Cubierta | 725.72 | 705267.17 | 9616306.51 | RELOCALIZACIÓN |
| | ER-11 | Parque Infantil de la Asociación | 430.50 | 704753.43 | 9616233.50 | RESERVA |
| | ER-12 | Parque Recreacional de la Asociación | 2186.95 | 704789.78 | 9616219.62 | RESERVA |
| | ER-13 | Parque Acceso | 1148.79 | 704543.77 | 9616475.77 | RESERVA |
| | ER-14 | Plaza | 506.76 | 704904.30 | 9616137.07 | RESERVA |
| | ER-15 | Parque Lineal | 3738.34 | 705167.78 | 9616427.66 | RESERVA |
| | ER-16 | Parque Lineal | 2934.53 | 705053.26 | 9616410.65 | RESERVA |
| | ER-17 | Parque Lineal | 4664.02 | 704918.71 | 9616366.57 | RESERVA |
| | ER-18 | Parque Lineal | 4664.02 | 704785.60 | 9616374.40 | RESERVA |
| | ER-19 | Parque Lineal | 3652.12 | 704631.41 | 9616431.33 | RESERVA |
| RELIGIOSO | EL-01 | Capilla | 213.84 | 705268.43 | 9616523.27 | READECUACIÓN |
| | EL-02 | Templo de Protestantes | 326.84 | 704961.03 | 9616159.21 | NO APLICA |
| | EL-03 | Iglesia Central | 669.32 | 705070.47 | 9616236.85 | READECUACIÓN |
| | EL-04 | Centro de Congregación Religiosa | 1018.29 | 704922.61 | 9616248.64 | NO APLICA |
| | EL-05 | Convento | 1442.69 | 705090.81 | 9616255.08 | NO APLICA |
| SEGURIDAD | EG-01 | Unidad de Policía Comunitaria | 216.30 | 705151.55 | 9616329.57 | READECUACIÓN |
| | EG-02 | Estación de Bomberos | 599.71 | 704943.89 | 9616166.83 | RELOCALIZACIÓN |
| ADMINISTRACIÓN PÚBLICA | EA-01 | Gobierno Autónomo Descentralizado de San Felipe de Oña | 1124.06 | 704995.57 | 9616211.77 | READECUACIÓN |
| | EA-02 | Notaria Primera de San Felipe de Oña | 149.27 | 705137.00 | 9616312.33 | NO APLICA |
| | EA-03 | Consejo de la Judicatura y CNT de San Felipe de Oña | 626.74 | 705205.98 | 9616362.97 | NO APLICA |
| | EA-04 | Empresa Eléctrica Centro Sur Oña | 1627.05 | 704972.80 | 9617155.93 | NO APLICA |
| | EA-05 | Oficinas Administrativas del MAG | 413.48 | 705162.99 | 9616939.08 | RESERVA |
| | EA-06 | Centro de Revisión Vehicular | 870.94 | 705270.25 | 9616306.04 | RESERVA |
| SERVICIOS FUNERARIOS | EF-01 | Cementerio Municipal | 7371.71 | 704745.34 | 9616999.11 | AMPLIACIÓN |
| INFRAESTRUCTURA | EI-01 | Batería de Servicios Higiénicos | 21.95 | 704968.51 | 9616285.42 | SOSTENIMIENTO |
| | EI-02 | Batería de Servicios Higiénicos | 25.58 | 705083.77 | 9616295.77 | SOSTENIMIENTO |
| ABASTECIMIENTO | ET-01 | Centro de Acopio | 468.14 | 705252.48 | 9616938.34 | RESERVA |
| | ET-02 | Centro de Acopio de Productos Agrícolas | 2051.79 | 704388.47 | 9617184.87 | RESERVA |
| | ET-03 | Centro Comercial | 2599.85 | 704892.63 | 9616184.71 | AMPLIACIÓN |
| TRANSPORTE | EP-01 | Parqueadero Público | 3399.82 | 705228.18 | 9616507.65 | RESERVA |
| | EP-02 | Terminal Terrestre | 17357.31 | 704860.66 | 9615909.96 | RESERVA |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**b)** Reservas de suelo para Equipamientos en Suelo Urbano de la Cabecera Parroquial de Susudel (Ver cuadro 4.5)

**CUADRO 4.5:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA

Reservas de suelo y Equipamiento Urbano en la Cabecera Parroquial de Susudel.

| CATEGORÍA | COD. | DESCRIPCIÓN DE EQUIPAMIENTO | AREA PREDIO M2 | UBICACIÓN | | TRATAMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | x | y | |
| EDUCACIÓN | EE-01 | Centro Ed. Comunitario Intercultural Bilingüe | 2577.85 | 703035.82 | 9623811.79 | SOSTENIMIENTO |
| | EE-02 | Unidad Educativa Susudel (8vo básica-3ro bach.) | 2769.74 | 701657.70 | 9623541.49 | SOSTENIMIENTO |
| | EE-03 | Unidad Educativa Susudel (Inicial-7mo) | 2949.98 | 701621.36 | 9623675.95 | SOSTENIMIENTO |
| SALUD | ES-01 | Centro de Salud Susudel | 2396.02 | 701672.43 | 9623410.82 | READECUACIÓN |
| | ES-02 | Centro de Fisioterapia | 196.84 | 703131.10 | 9624031.36 | RESERVA |
| BIENESTAR SOCIAL | EB-01 | Casa del Adulto Mayor | 787.16 | 701766.30 | 9623571.52 | READECUACIÓN |
| | EB-02 | Guardería | 540.65 | 702885.68 | 9623741.70 | RESERVA |
| | EB-03 | Escenario Público | 964.34 | 701708.58 | 9623469.02 | READECUACIÓN |
| RECREATIVO Y DEPORTE | ER-01 | Parque Infantil Recreacional Canchas | 2328.74 | 701636.90 | 9623461.06 | RESERVA |
| | ER-02 | Polideportivo | 4606.19 | 701595.82 | 9623530.46 | RESERVA |
| | ER-03 | Parque Infantil La Castilla | 2796.41 | 701815.15 | 9623743.67 | RESERVA |
| | ER-04 | Parque Inclusivo Recreacional La Castilla | 12169.18 | 701895.41 | 9623716.71 | RESERVA |
| | ER-05 | Plaza Escaramuza | 3885.85 | 701686.49 | 9623508.41 | READECUACIÓN |
| | ER-06 | Parque del Molino Susudel | 15752.68 | 701497.44 | 9623699.79 | RESERVA |
| | ER-07 | Plaza de Acceso frente a Iglesia Patrimonial | 361.84 | 701763.68 | 9623508.89 | READECUACIÓN |
| | ER-08 | Plaza Artesanal y Cancha Nuevo Susudel | 1984.81 | 702960.19 | 9623736.68 | READECUACIÓN |
| | ER-09 | Parque Recreacional Nuevo Susudel | 1312.08 | 702999.80 | 9623915.98 | RESERVA |
| | ER-10 | Área Verde | 97.67 | 701659.75 | 9623686.76 | RESERVA |
| | ER-11 | Mirador Susudel Centro | 278.96 | 701313.86 | 9623550.65 | RESERVA |
| | ER-12 | Mirador Nuevo Susudel | 215.45 | 702699.11 | 9624039.57 | RESERVA |
| RELIGIOSO | EL-01 | Iglesia Patrimonial y Museo Parroquial | 1287.02 | 701741.66 | 9623486.79 | SOSTENIMIENTO |
| | EL-02 | Convento | 2311.23 | 701783.84 | 9623474.77 | SOSTENIMIENTO |
| | EL-03 | Casa Comunal e Iglesia Nuevo Susudel | 815.48 | 702975.36 | 9623705.66 | SOSTENIMIENTO |
| ADMINISTRACIÓN PÚBLICA | EA-01 | Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Susudel | 372.07 | 701550.33 | 9623625.31 | SOSTENIMIENTO |
| SERVICIOS FUNERARIOS | EF-01 | Cementerio Parroquial | 1658.76 | 701693.09 | 9623162.57 | SOSTENIMIENTO |
| SEGURIDAD | EG-01 | Unidad de Policia Comunitaria | 401.08 | 701672.48 | 9623696.78 | RESERVA |
| INFRAESTRUCTURA | EI-01 | Batería sanitaria Nuevo Susudel | 29.02 | 702957.07 | 9623769.49 | SOSTENIMIENTO |
| ABASTECIMIENTO | ET-01 | Centro de Acopio Mercadito Arturito | 560.66 | 701556.00 | 9623573.96 | READECUACIÓN |
| | ET-02 | Centro Tecnológico y Plaza Artesanal | 2324.25 | 702213.82 | 9623690.84 | RESERVA |
| | ET-03 | Feria Agrícola Susudel | 3037.64 | 702373.32 | 9623761.29 | RESERVA |
| | ET-04 | Vivero | 2574.13 | 702130.67 | 9623619.82 | RESERVA |
| | ET-05 | Parque Industrial de Ladrillos Artesanales | 23771.04 | 703917.60 | 9624418.90 | RESERVA |
| TRANSPORTE | EP-01 | Estación de Buses Interparroquiales Susudel | 4169.76 | 702545.96 | 9623866.12 | RESERVA |
| | EP-02 | Estacionamiento para buses, camionetas y taxis | 876.57 | 702655.56 | 9623310.44 | RESERVA |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

### Parágrafo No. 4: ESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS EN LAS ÁREAS URBANAS

**Artículo 122.- Servicios Públicos Básicos Urbanos.** Se considerará lo establecido en la Plan de Uso y ocupación del suelo en lo referente a la propuesta de servicios públicos básicos en las áreas urbanas.

### Parágrafo No. 5: ESTRUCTURA DEL SISTEMA VERDE URBANO

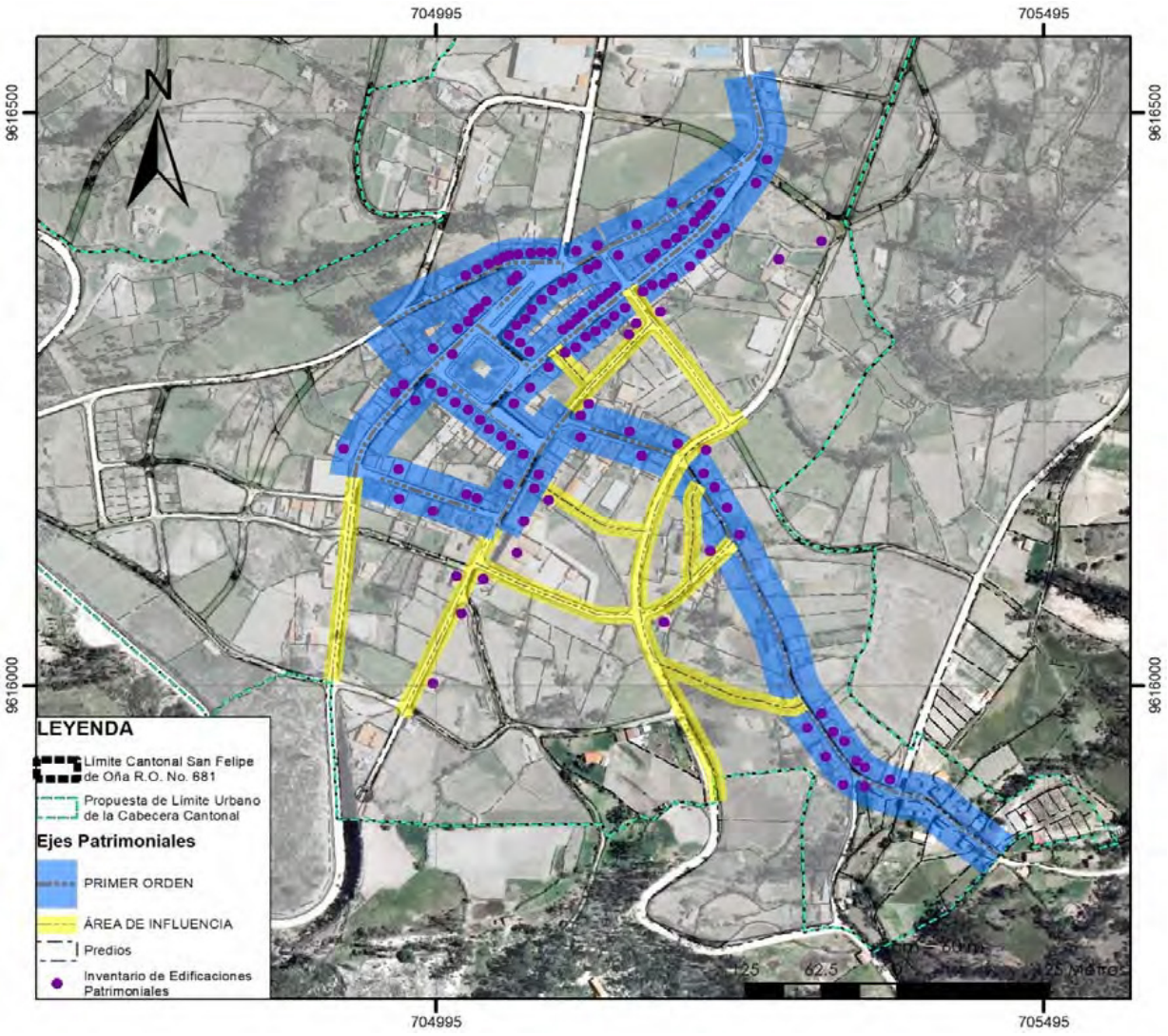
**Artículo 123.- Sistema Verde Urbano.** Se considerará lo establecido en la Plan de Uso y ocupación del suelo en lo referente a la propuesta del Sistema Verde Urbano.

### Parágrafo No. 6: ESTRUCTURA DEL SISTEMA DE PATRIMONIO URBANO

**Artículo 124.- Delimitación de los Centros Históricos Patrimoniales de la Cabecera Urbano Cantonal y la Cabecera Urbano Parroquial de Susudel.** La delimitación de los centros históricos patrimoniales del cantón San Felipe de Oña para efectos de control y administración de estos, son los que constan en los gráficos 4.10 y 4.11, cuya descripción se establece en el Plan de Uso y Gestión del Suelo en lo referente a la propuesta del sistema patrimonial urbano.

**a)** Delimitación del centro histórico patrimonial en la Cabecera Urbano Cantonal (Ver cuadro 4.10)

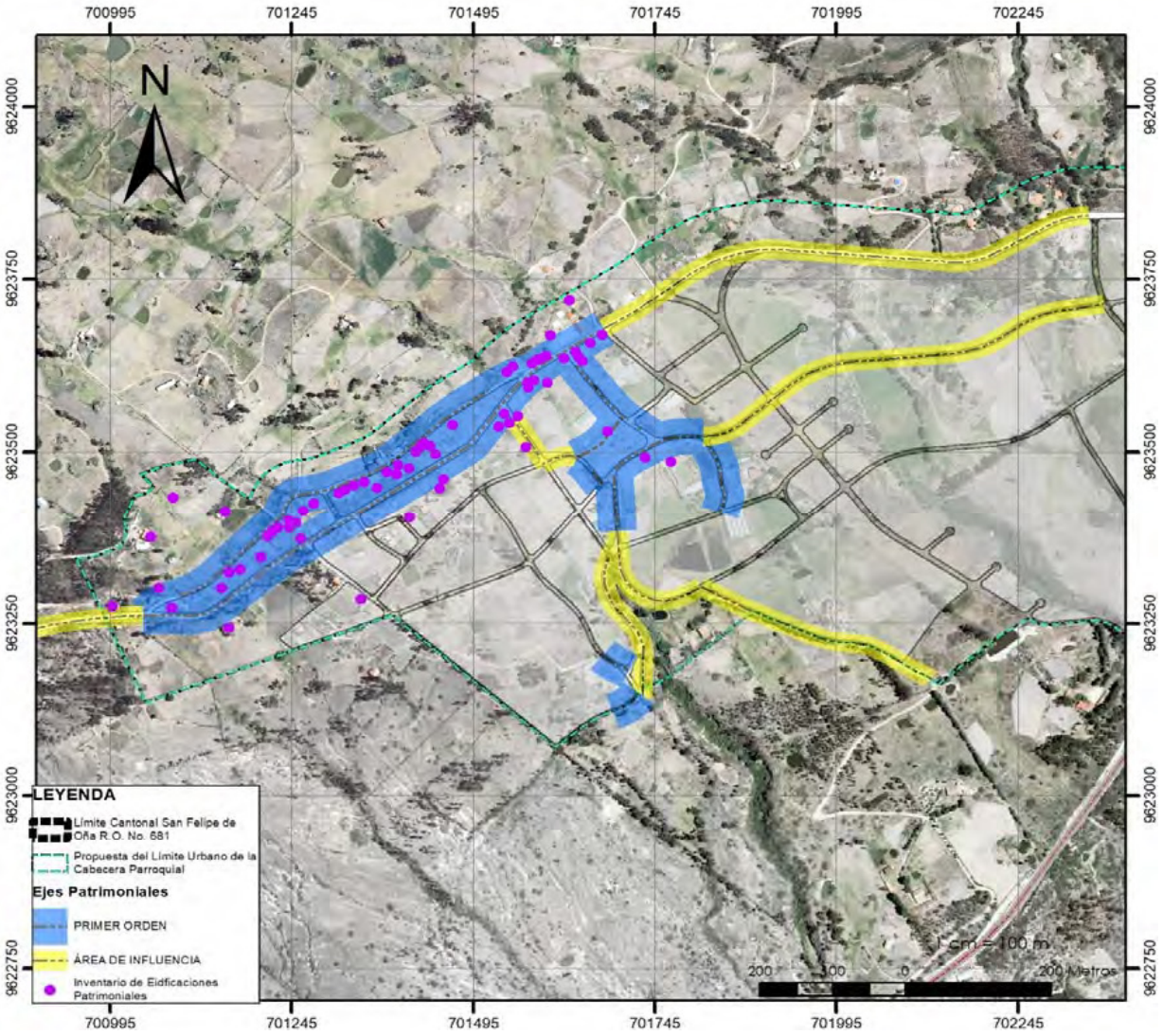
**GRÁFICO 4.10:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Delimitación del centro histórico patrimonial en la Cabecera Urbano Cantonal.




FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**b)** Delimitación del centro histórico patrimonial en la Cabecera Urbano Parroquial de Susudel (Ver cuadro 4.11)

**GRÁFICO 4.11:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Delimitación del centro histórico patrimonial en la Cabecera Urbano Parroquial de Susudel.




FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

La delimitación en cada zona urbana consta de las siguientes áreas:

1. Área de Primer Orden. - considerada como bien perteneciente al Patrimonio Cultural del Estado, delimitada de acuerdo con los gráficos 4.10 y 4.11 y según descripción en el Plan de Uso y Gestión del Suelo que sanciona la presente ordenanza.

2. Área de Influencia. - Circundante a la primera, en donde se han producido transformaciones tanto en lo arquitectónico como en lo urbano y se la ha catalogado como una zona intermedia entre el Centro Histórico y el resto del área urbano parroquial, delimitada de acuerdo con los gráficos 4.10 y 411 y según descripción en el Plan de Uso y Gestión del Suelo que sanciona la presente ordenanza.

**Artículo 125.- lineamientos a ser considerados para el aprovechamiento del suelo por área.** Para el aprovechamiento adecuado del suelo en los centros históricos patrimoniales se considerará lo siguiente por tipo de área.

**a)** Área de primer orden

**1.** Permite proyectos de rehabilitación en los bienes inmuebles registrados, de acuerdo con el nivel de intervención requerido y establecido.

**2.** Permite nuevas intervenciones en los bienes inmuebles registrados y/o espacios abiertos posteriores dentro del predio siempre y cuando sirvan para complementar espacios arquitectónicos que no afecten ni quiten el valor y autenticidad original del bien inmueble patrimonial, sino que sirvan para proteger y realzar la importancia de este; y, serán de estricta integración al bien original y al entorno urbano inmediato.

**3.** Se permitirá el planteamiento de proyectos que mejoren el espacio público, siempre y cuando:

**a)** No se conviertan en obstáculos visuales arquitectónicos y paisajísticos.

**b)** Sirvan como elementos que acentúen y resalten la importancia del bien patrimonial y su entorno natural.

**c)** Sirvan para crear, valorar, paisajes y/o paseos escénicos de disfrute.

**d)** Aporten a mejorar la funcionalidad y el confort urbano: mobiliario adecuado, iluminación, tratamiento de zonas de descanso, de circulación, accesos y caminerías, servicios varios, etc.

**4.** Se prohíbe la construcción de proyectos arquitectónicos nuevos; salvo aquellos proyectos que, por su diseño y propuesta innovadora, constituyan verdaderos referentes arquitectónicos que contribuyan y aporten al ornato y puesta en valor del tramo urbano-arquitectónico donde se establezcan. Para lo cual:

**a)** Se prohíbe la ubicación del proyecto nuevo junto a los bienes patrimoniales; su implantación obedecerá a distancias mínimas establecidas de acuerdo con estudios previos in situ de "Aproximación Perceptual", distancia que nos permitirá una lectura y visual integral tanto del bien patrimonial como de la nueva edificación.

**b)** Se tomará en cuenta el respeto e integración de la nueva edificación con el entorno natural que lo rodea. Cuidado y uso adecuado de las escalas arquitectónicas.

**5.** Se prohíbe Intervenciones en el bien inmueble patrimonial que atenten contra la autenticidad, originalidad e integridad: formal, funcional y técnico-constructivo de la edificación.

**6.** Se prohíbe Intervenciones que atenten contra el entorno natural inmediato que rodea y forma parte de todo el conjunto edificado: jardines, áreas verdes, bosques, arboledas.

**b)** Área de Influencia

**1.** Se permite el planteamiento de proyectos arquitectónicos nuevos, siempre y cuando:

**a)** Guarden los conceptos de armonía, integración, escala y unidad arquitectónica respecto a las edificaciones protegidas.

**b)** Constituyan proyectos que se integren al medio natural existente y no causen un fuerte impacto visual.

**c)** Privilegien una visual limpia hacia los bienes inmuebles patrimoniales.

**2.** Se permite intervenciones urbano – paisajísticas que contribuyan al mejoramiento del espacio público y sus servicios básicos.

**3.** Se permite intervenciones urbano- paisajísticas que pongan en valor el paisaje cultural existente en la zona.

**4.** Se prohíbe intervenciones o proyectos arquitectónicos de gran envergadura que se conviertan en obstáculos visuales respecto a los bienes patrimoniales y al entorno paisajístico natural y cultural.

**5.** Se prohíbe intervenciones que atenten y transformen agresivamente zonas o áreas naturales que le dan carácter al territorio patrimonial delimitado.

### Parágrafo No. 7: ESTRUCTURA DEL SISTEMA TURÍSTICO URBANO

**Artículo 126.- Sistema Turístico Urbano.** Se considerará lo establecido en la Plan de Uso y ocupación del suelo en lo referente a la propuesta del Sistema Turístico Urbano.

### Parágrafo No. 8: ESTRUCTURA DEL SISTEMA VIAL CANTONAL

**Artículo 127.- Jerarquización vial rural del cantón San Felipe de Oña.** Las vías rurales del cantón San Felipe de Oña se jerarquizan de la siguiente forma:

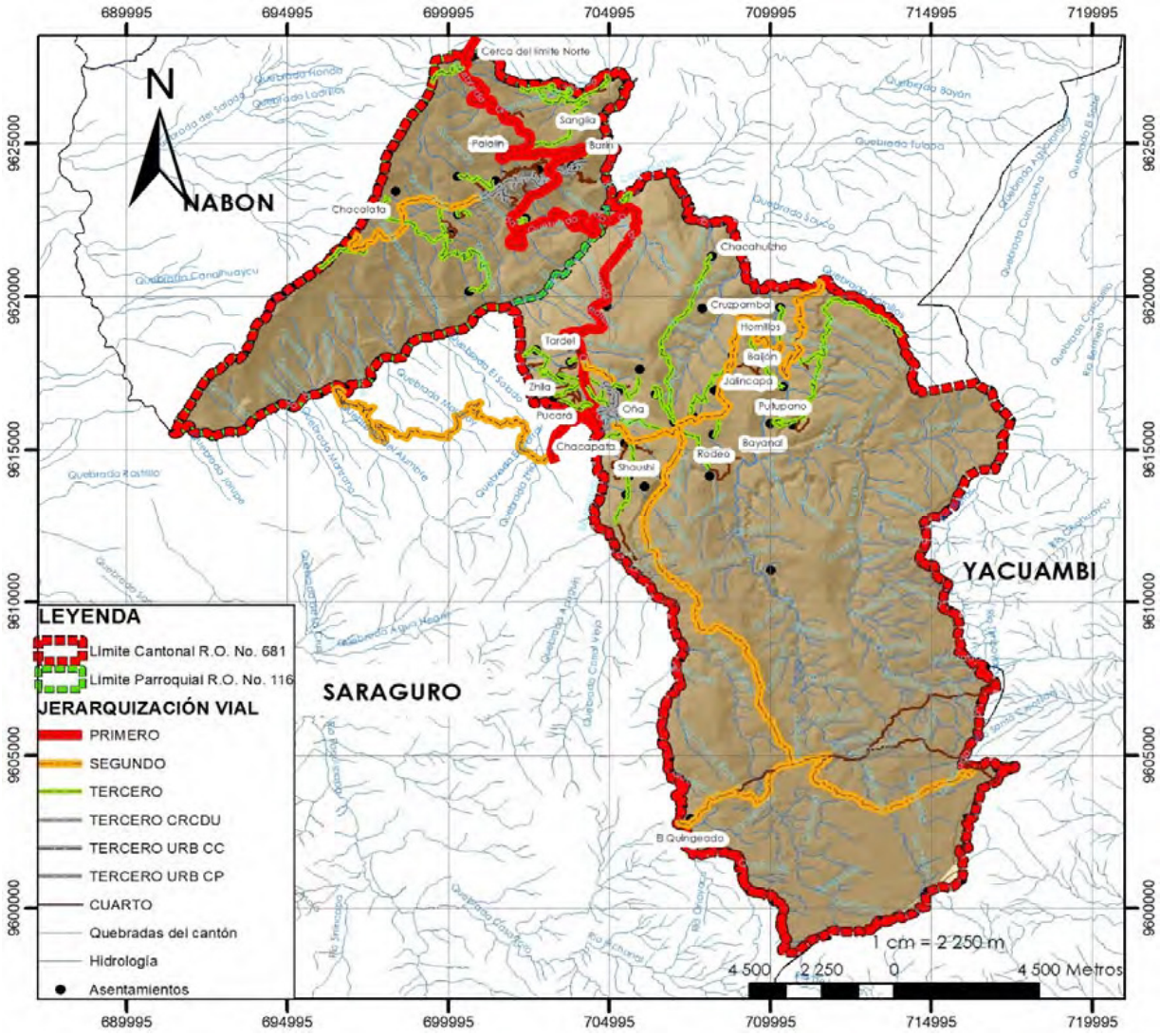
**1.** Red vial estatal (R.V.E.) primaria. - Está constituida por la vía E-35 Cuenca – Loja de sección actual de 10 m la misma puede llegar hasta 30 metros, la capa de rodadura es de asfalto y pavimento. (Ver gráfico 4.12).

**2.** Red vial provincial (R.V.P.) secundaria. - Está constituida por las vías; Oña-Morasloma, la vía Oña - Tres Lagunas y la vía Susudel – Corraleja de 7,00 m de sección transversal de calzada vehicular. La capa de rodadura es de asfalto, actualmente de lastre. Con cunetas y sin aceras. (Ver gráfico 4.12).

**3.** Red vial provincial (R.V.P.) terciaria. - Es el conjunto de vías que conduce el tráfico de la red vial secundaria a la de caminos vecinales, y viceversa. En el cantón, estas vías tienen secciones transversales para circulación vehicular entre 4 y 6 metros; su capa de rodadura es de lastre. Tiene cunetas; no tiene aceras. (Ver gráfico 4.12).

**4.** Red vial provincial (R.V.P.) vecinal. - Es la que conforman los caminos de acceso a predios o parcelas productivas. En este grupo de caminos se distinguen unas, carrozables entre 3 y 4 m de sección transversal, y otras, de sección transversal menor a 3 m, peatonales y de pendientes muy variadas. (Ver gráfico 4.12).

**GRÁFICO 4.12:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Estructura del sistema vial rural del cantón




FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 128.- Corredores de Crecimiento.** Áreas rurales del cantón cuyo crecimiento están definidas por un tramo vial en donde el uso principal permitido es el de vivienda, a comparación del suelo rural cuyo uso principal no lo incluye.

**Artículo 129.- Proyecciones de Corredores de Crecimiento.** Los corredores de crecimiento se registran y proyectan según los siguientes lineamientos:

**a)** En tramos a lo largo de la vía E-35, franjas de hasta 60 m de ancho a cada lado desde el eje vial, según las condiciones topográficas del sector.

**b)** En tramos a lo largo de la Red Vial Provincial Secundaria (vías Oña-Morasloma, Susudel – Corraleja, Oña-Tres Lagunas, franjas de hasta 50 m de ancho a cada lado del eje vial, según las condiciones topográficas del sector, y

**c)** En tramos a lo largo de la Red Vial Provincial Terciaria, franjas de hasta 40 m de ancho a cada lado del eje vial, según condiciones topográficas del sector.

Las proyecciones de corredores de crecimiento se observan en el Plan de Uso y Gestión del Suelo en su componente estructurante, en referencia al Sistema de Movilidad y Transporte que articula el Territorio Cantonal.

**Parágrafo No. 9: ESTRUCTURA DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS MAYORES DE ARTICULACIÓN URBANA Y RURAL**

**Artículo 130.- De las reservas de suelo rural. –** Se entenderá por reserva de suelo rural, aquel cuya designación favorece al desarrollo social, económico, turístico, y protección de la población y su entorno natural respectivamente del cantón.

**Artículo 131.- Descripción, localización y superficie. –** Las reservas de suelo rural determinadas se detallan a continuación (Cuadro 4.6 y Gráfico 3.35 contenido en Plan de Uso y Gestión del Suelo).

**Artículo 132.- Lineamientos en los proyectos urbano-arquitectónicos destinadas a equipamientos.** Se considerará los siguientes lineamientos para el planteamiento de equipamientos en el cantón:

**a)** En los equipamientos de Transporte, Recreación, Apoyo a la Cultura, Administración y Gestión; se plantea se manejan su espacio exterior como áreas estanciales sin cerramiento que se integren a la trama urbana o al espacio público que está en torno al equipamiento.

**b)** En los equipamientos de Aprovisionamiento y Transporte se da como lineamiento, que estos manejen un diseño de elementos modulares para aminorar costos y proveer futuras ampliaciones.

**c)** Los espacios exteriores de los equipamientos de Administración y Gestión, Bienestar Social, Educación, Salud, Apoyo a la Cultura, y Transporte deben ser manejados con materiales permeables, para disminuir las escorrentías.

**d)** Las áreas exteriores de los equipamientos de Educación y Salud deben manejarse como áreas estanciales, que de requerir cerramientos deberán realizar estos de manera que sean transparentes, generando una integralidad visual con el espacio público.

**e)** El área de estacionamiento para estos equipamientos no debe ocupar más del 10% del predio, y de requerirse más estacionamientos, estos deben realizarse de manera subterránea o contemplar que el número de parqueos requeridos sean absorbidos por un parqueadero de borde, el cual preste servicio al equipamiento y al sector en el cual se emplaza.

**f)** En los espacios exteriores de los equipamientos sectoriales deberá generarse jardineras y áreas verdes.

**g)** En los equipamientos de aprovisionamiento no se podrán realizar cerramientos, y en su espacio exterior debe utilizarse materiales duros combinados con jardineras para conformar un espacio público.

**h)** Los equipamientos recreativos referentes a parques no deberán contar con cerramientos, regulando las ventas ambulantes en las inmediaciones de estos a partir de un reglamento que debe ser realizado por el GAD del Cantón. Las edificaciones que den hacia estos parques deberán generar fachadas y no podrán generar muros ciegos; en el caso de que las edificaciones que den hacia estos parques generen cerramientos estos deberán ser transparentes.

**i)** Los equipamientos sectoriales de educación, y bienestar social que por motivos de seguridad requieren de cerramientos, deberán realizar estos de manera que sean transparentes, generando una integralidad visual con el espacio público.

**j)** En cuanto a consideraciones viales los equipamientos Zonales y Distritales de Aprovisionamiento, Salud, Administración y Gestión deberán contar con un carril de desaceleración o una conectividad que permita el ingreso y salida al sistema vial sin provocar conflictos con los vehículos que circulan por dicho sistema vial.

**k)** En las vías que rodean a los equipamientos de Aprovisionamiento, Recreación, Cultura, Educación, Administración y Gestión debe procurarse restringir el uso del vehículo privado, y trabajarse con la posibilidad de realizar plataformas continuas alrededor de estas, manejando conceptos de priorización y accesibilidad para el peatón.

**l)** El Equipamiento Zonal y Distrital de Salud, Bienestar Social, Administración y Gestión, debe proveer un espacio para el embarque y desembarque de personas.

**m)** Los Equipamientos Zonales y Distritales que requieran área de estacionamiento deben hacerlo de forma subterránea o contemplar el espacio para estacionamiento en los estacionamientos de borde.

**n)** En todos los equipamientos sectoriales se prohíbe desarrollar bahías de estacionamiento, y se permitirá el estacionamiento de vehículos únicamente en las calles exteriores en las que la Dirección de Planificación Urbana y Rural haya señalado como zonas de estacionamiento.

**o)** A excepción de los equipamientos de seguridad y salud, en el caso de que se prevea un acceso vehicular, estos deben tener un solo acceso vehicular al predio, procurando que el acceso sea por la vía de menos tránsito vehicular.

**p)** En cuanto al Uso y Ocupación del Suelo los Equipamientos Regionales, Cantonal y Zonales de Aprovisionamiento, y Recreación deben conformar una manzana con el propósito de convertirse en espacios ordenadores y orientadores dentro del tejido urbano.

**q)** Los equipamientos Zonales y distritales de Administración y Gestión, Aprovisionamiento, Cultura y Recreación no deben utilizar cerramiento y debe contemplar espacio público a cielo abierto que se integre con la trama vial existente o proyectada.

**r)** En los equipamientos de administración y gestión de origen público se podrá elevar uno o dos pisos más de los permitidos en la zona siempre y cuando los estudios de visuales de las diferentes zonas así lo permitan. A excepción de las zonas de respeto y de influencias de las zonas patrimoniales.

**CUADRO 4.6:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Reservas de suelo y Equipamiento a nivel Cantonal.

| CATEGORIA | COD | DESCRIPCIÓN DEL EQUIPAMIENTO PROPUESTO | UBICACIÓN | | PARROQUIA |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | X | Y | |
| DEPORTIVO | DE01 | Complejo Deportivo Municipal | 704944.97 | 9617093.19 | SAN FELIPE DE OÑA |
| | DE02 | Complejo Deportivo Parroquial Susudel | 700938.76 | 9623038.68 | SUSUDEL |
| | DE03 | Coliseo Muncipal | 705147.28 | 9617021.13 | SAN FELIPE DE OÑA |
| ECONÓMICO | EC01 | Centro Comercial Municipal | 704906.05 | 9616182.45 | SAN FELIPE DE OÑA |
| | EC02 | Centro de Acopio de Productos Agrícolas | 704411.67 | 9617187.74 | SAN FELIPE DE OÑA |
| | EC03 | Centro de Faenamiento Municipal | 704006.34 | 9618218.59 | SAN FELIPE DE OÑA |
| | EC04 | Feria de Ganado | 703905.11 | 9618266.93 | SAN FELIPE DE OÑA |
| | EC05 | Feria Agrícola de Susudel | 702418.17 | 9623779.97 | SUSUDEL |
| EDUCACIONAL | ED01 | Centro Artesanal para la Formación de Jóvenes en Talleres Artesanales e Investigación | 705016.97 | 9616120.35 | SAN FELIPE DE OÑA |
| | ED02 | Museo Temporal Municipal | 705026.50 | 9616122.68 | SAN FELIPE DE OÑA |
| INDUSTRIA | FA01 | Parque Industrial de Ladrillos Artesanales | 703937.44 | 9624445.49 | SUSUDEL |
| | FA02 | Trituradora de Áridos y Petreos Municipal | 705465.93 | 9620127.88 | SAN FELIPE DE OÑA |
| | FA03 | Planta Procesadora de Derivados de la Leche | 710967.27 | 9618310.23 | SAN FELIPE DE OÑA |
| AMBIENTALES | NA01 | Refugio Sur Tres Lagunas-Cubilan | 710763.07 | 9604847.03 | SAN FELIPE DE OÑA |
| | NA02 | Refugio Centro Morasloma | 713605.75 | 9619250.39 | SAN FELIPE DE OÑA |
| | NA03 | Refugio Norte Susudel | 699682.19 | 9627380.01 | SUSUDEL |
| | NA04 | Ruta Miradores del Cóndor | 699301.21 | 9623182.64 | SUSUDEL |
| | NA05 | Refugio Entrada Oeste del ACMUS | 706453.93 | 9613216.89 | SAN FELIPE DE OÑA |
| PARQUES | PA01 | Parque Ecológico Recreacional de Rodeo | 709038.07 | 9614651.33 | SAN FELIPE DE OÑA |
| | PA02 | Parque Acuático Yunguillapamba | 705349.00 | 9623108.38 | SAN FELIPE DE OÑA |
| | PA02 | Parque Acuático Yunguillapamba | 704806.80 | 9622708.09 | SUSUDEL |
| | PA03 | Parque de las Tinas de Pullcanga | 700157.02 | 9623024.24 | SUSUDEL |
| | PA04 | Parque de Interpretación Miradores de Susudel | 701511.36 | 9623710.53 | SUSUDEL |
| | PA05 | Parque de Interpretación Arqueológica Ingapirca | 696836.29 | 9616966.73 | SUSUDEL |
| | PA06 | Parque de Interpretación Arqueológica Pucará | 703844.91 | 9616632.68 | SAN FELIPE DE OÑA |
| | PA07 | Parque Lineal San Juanillo | 704855.07 | 9616361.37 | SAN FELIPE DE OÑA |
| | PA08 | Parque Recreacional en Allpapana | 705600.18 | 9615169.47 | SAN FELIPE DE OÑA |
| SOCIAL | SA01 | Centro de Atención Gerontológica y Acogida para el Adulto Mayor | 705109.37 | 9616038.02 | SAN FELIPE DE OÑA |
| | SA02 | Centro de Salud Tipo A con Centro Materno | 704844.13 | 9617240.11 | SAN FELIPE DE OÑA |
| TRANSPORTE | TA01 | Terminal Terrestre Municipal | 704865.62 | 9615859.83 | SAN FELIPE DE OÑA |
| | TA02 | Centro de Revisión Vehicular | 705267.87 | 9616304.24 | SAN FELIPE DE OÑA |
| | TA03 | Estación de Buses Interparroquial Susudel | 702390.82 | 9623860.12 | SUSUDEL |
| TURISMO | TU01 | Complejo Turístico La Envidia | 704884.69 | 9616642.35 | SAN FELIPE DE OÑA |
| | TU02 | Mirador de Mautapamba | 706414.22 | 9616810.40 | SAN FELIPE DE OÑA |
| | TU03 | Mirador Río San Felipe | 704564.26 | 9615941.66 | SAN FELIPE DE OÑA |
| | TU04 | Mirador de la Loma del Calvario | 700266.20 | 9623534.73 | SUSUDEL |
| | TU05 | Mirador de Tamboloma | 703837.08 | 9625071.32 | SUSUDEL |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

### Parágrafo No. 10: ESTRUCTURA DEL SISTEMA HÍDRICO CANTONAL

**Artículo 133.- Sistema Hídrico Cantonal.** Se considerará lo establecido en la Plan de Uso y ocupación del suelo en lo referente a la propuesta del Sistema Hídrico Cantonal.

### Parágrafo No. 11: ESTRUCTURA DEL SISTEMA VERDE CANTONAL

**Artículo 134.- Sistema Turístico Urbano.** Se considerará lo establecido en la Plan de Uso y ocupación del suelo en lo referente a la propuesta del Sistema Verde Cantonal.

### Parágrafo No. 12: ESTRUCTURA DEL SISTEMA TURÍSTICO CANTONAL

**Artículo 135.- Sistema Turístico Cantonal.** Se considerará lo establecido en la Plan de Uso y ocupación del suelo en lo referente a la propuesta del Sistema Turístico Cantonal.

## SECCIÓN SEGUNDA: COMPONENTE URBANÍSTICO

**Artículo 136.- Definición. -** El componente urbanístico desarrolla los usos y edificabilidades de acuerdo con la clasificación del suelo, contenidos en los polígonos de intervención territorial que se establecen tanto en suelo urbano como en rural. En cada polígono de intervención territorial se establece un tratamiento, determinantes, estándares urbanísticos y en general las normas básicas para el aprovechamiento del suelo, de conformidad con la ley.

No se puede determinar zonificaciones, edificabilidades o actividades que no sean coherentes con el objetivo del tratamiento. Cualquier estipulación en contrario será nula.

**Artículo 137.- Vigencia. -** El componente urbanístico conforme a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y su correspondiente reglamento puede ser actualizado, modificado o elaborado en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.

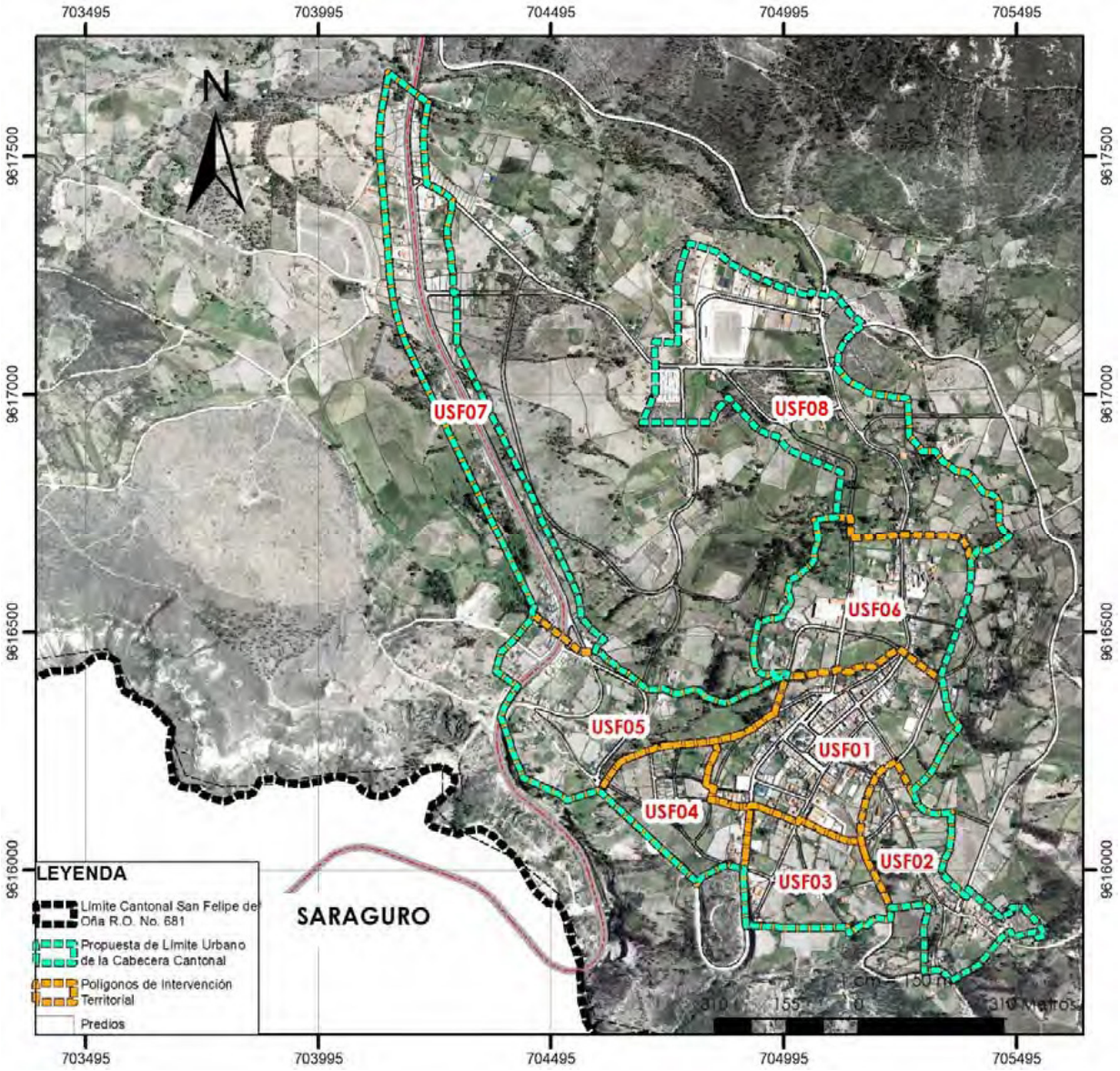
### Parágrafo No. 1: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL -PIT-

**Artículo 138.- Definición.** Los polígonos de intervención territorial son áreas urbanas o rurales agrupadas en función de sus características homogéneas, ya sean de tipo geomorfológico, ambientales, paisajísticas, urbanísticas, socioeconómicas e histórico culturales que componen la capacidad de soporte del territorio, y que tienen incluidas zonificaciones de usos y aprovechamientos en función del modelo territorial urbanístico, de la naturaleza y vocaciones propias del suelo.

**Artículo 139.- PIT del Suelo Urbano.** Los polígonos de intervención territorial en el suelo urbano son establecidos tanto en la Cabecera Cantonal como en la Cabecera Parroquial de Susudel según al siguiente detalle:

**a)** Polígonos de Intervención Territorial del Suelo de la Cabecera Urbana Cantonal, con las siguientes denominaciones: USF-01, USF-02, USF-03, USF-04, USF-05, USF-06, USF-07 y USF-08 (Ver gráfico 4.13)

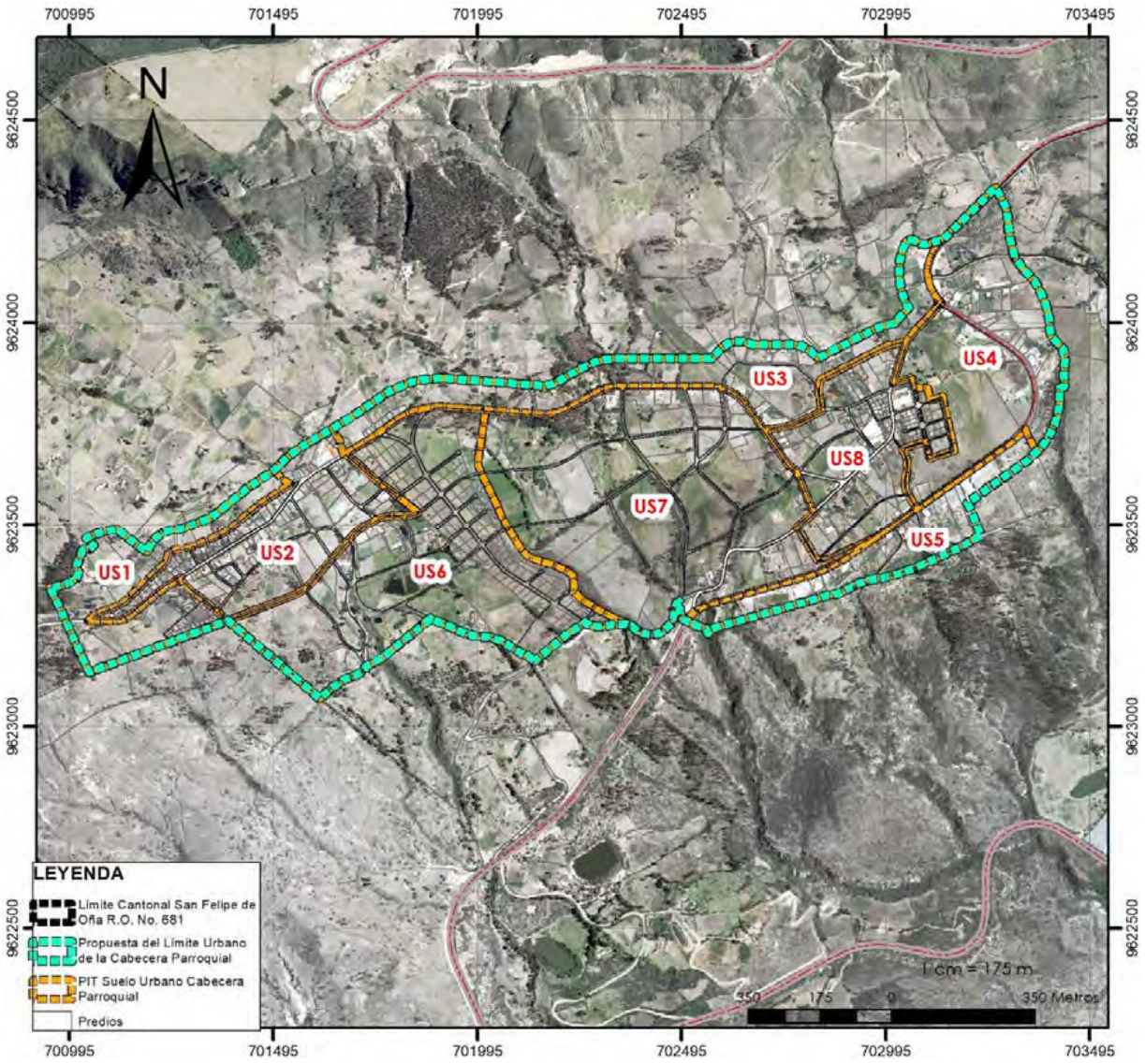
**GRÁFICO 4.13:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Polígonos de Intervención Territorial en la Cabecera Cantonal




FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**b)** Polígonos de Intervención Territorial del Suelo de la Cabecera Urbana Parroquial de Susudel, con las siguientes denominaciones: US-01, US-02, US-03, US-04, US-05, US-06, US-07 y US-08 (Ver gráfico 4.14)

**GRÁFICO 4.14:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Polígonos de Intervención Territorial en la Cabecera Parroquial de Susudel

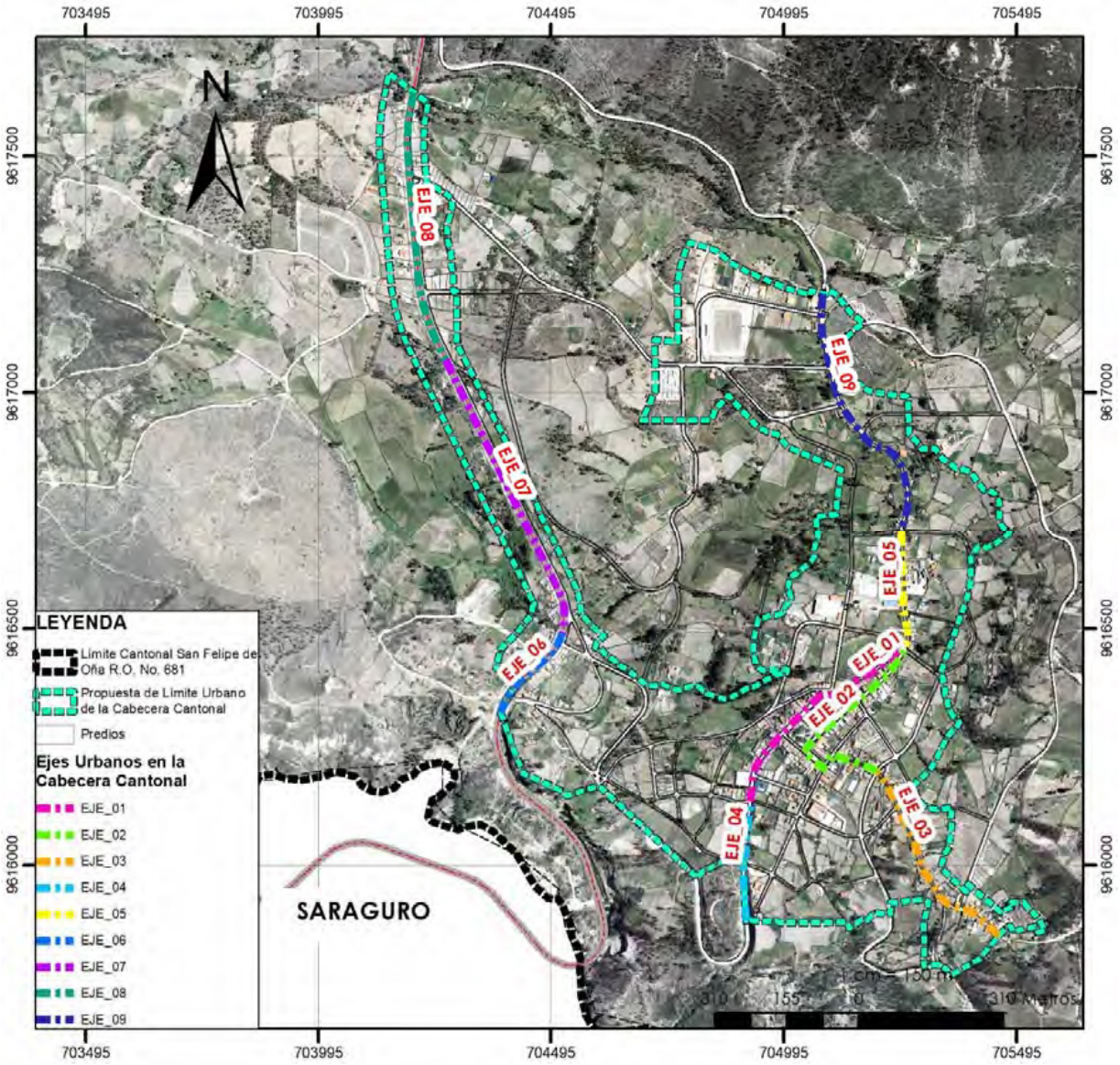



FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 140.- Ejes Urbanos.** Para aplicación de las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo se identifican ejes urbanos de tratamiento especial, cuya denominación se lo realiza por suelo urbano:

**a)** Ejes Urbanos de la Cabecera Urbana Cantonal, con las siguientes denominaciones: EJE-01, EJE-02, EJE-03, EJE-04, EJE-05, EJE-06, EJE-07, EJE-08, y EJE-09 (Ver gráfico 4.15)

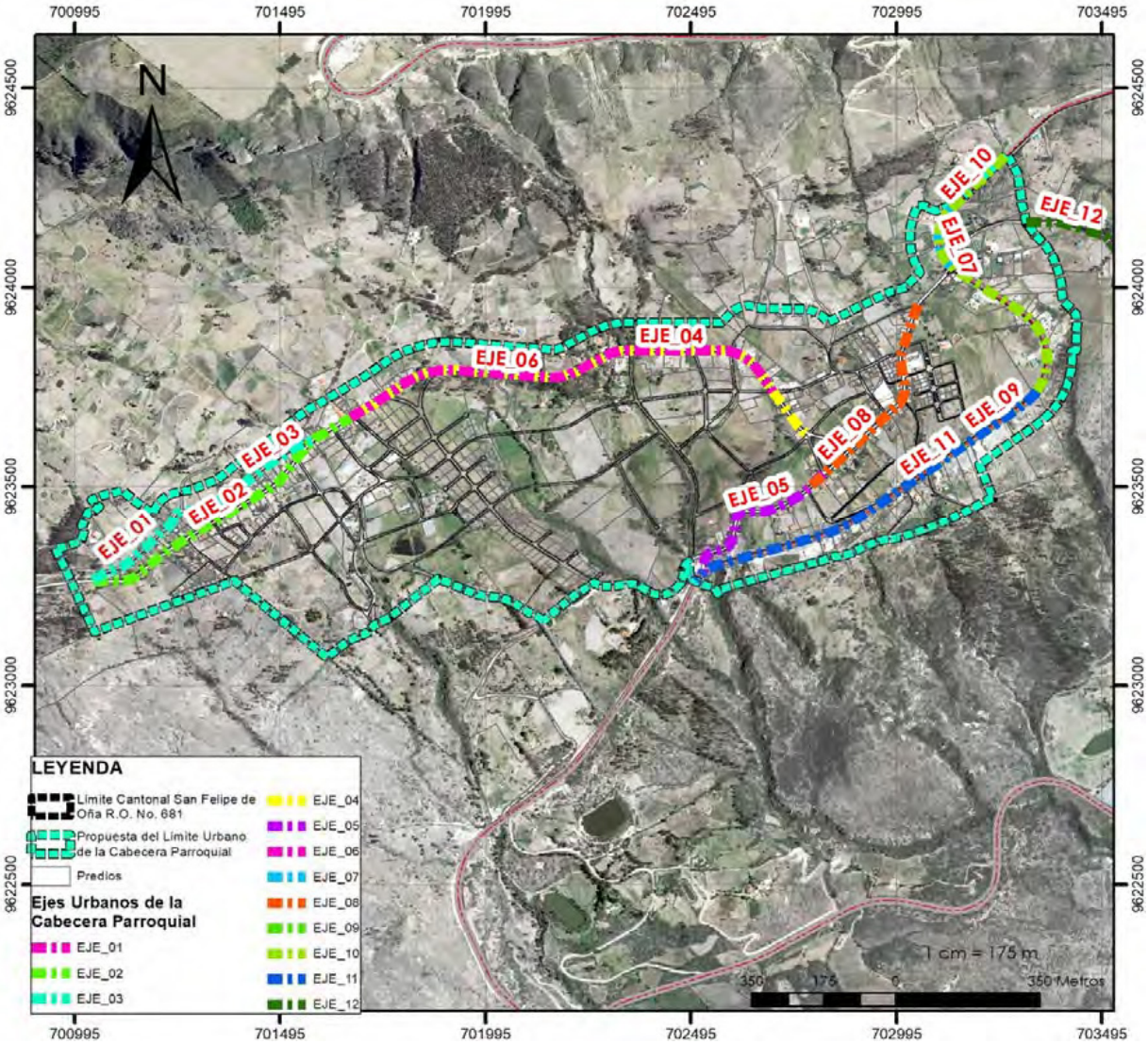
**GRÁFICO 4.15:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Ejes urbanos en la Cabecera Urbana Cantonal.




FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**b)** Ejes Urbanos de la Cabecera Urbana Parroquial de Susudel, con las siguientes denominaciones: EJE-01, EJE-02, EJE-03, EJE-04, EJE-05, EJE-06, EJE-07, EJE-08, EJE-09, EJE-10, EJE-11 y EJE-12 (Ver gráfico 4.16).

**GRÁFICO 4.16:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Ejes urbanos en la Cabecera Urbana Parroquial de Susudel.

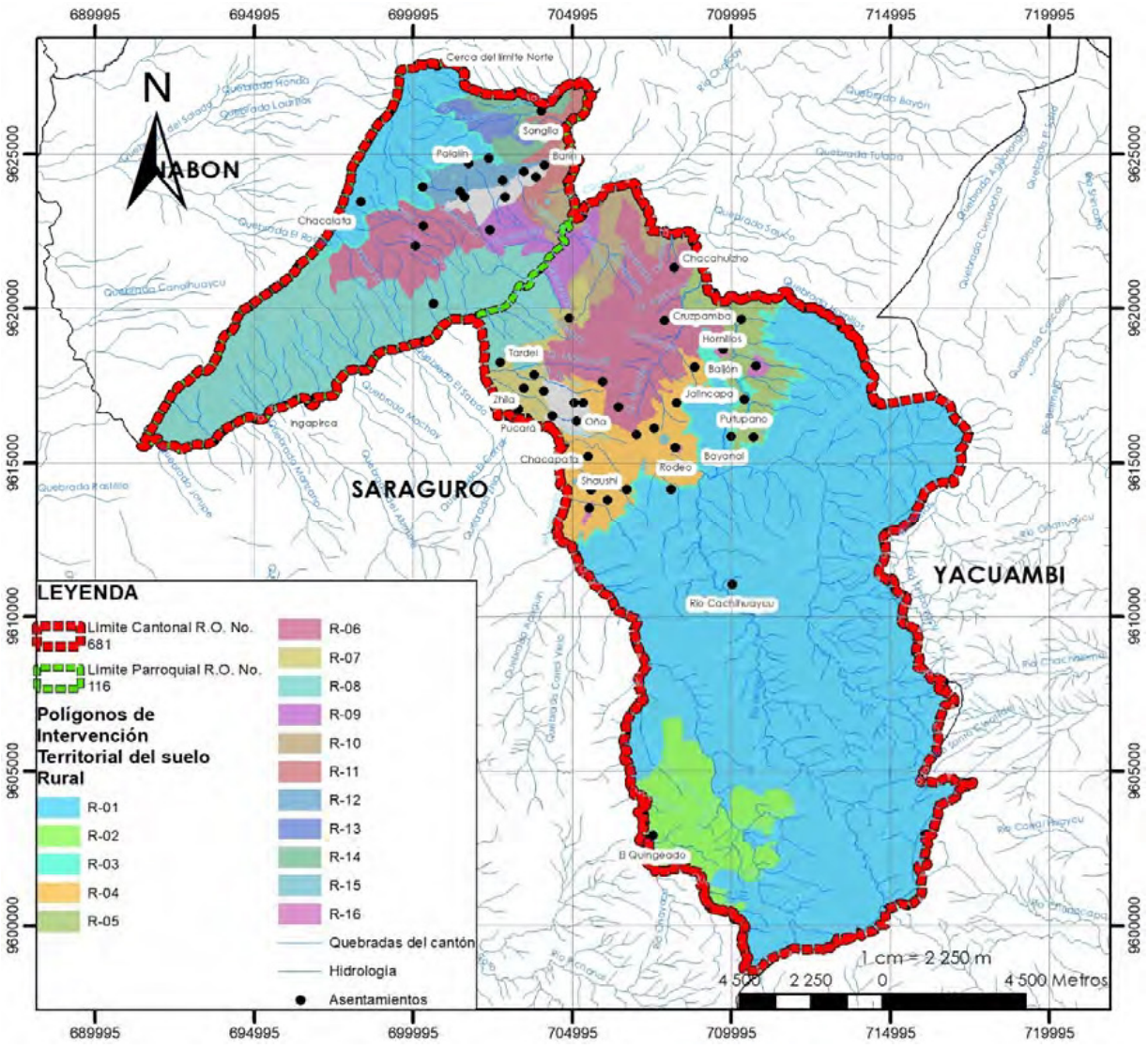



FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 141.- PIT del Suelo Rural.** Los polígonos de intervención territorial en el suelo rural son establecidos conforme a las Categorías de Ordenamiento Territorial y a su vez a la subclasificación del suelo rural, según el siguiente detalle:

**a)** Polígonos de Intervención Territorial del Suelo Rural en General con las siguientes denominaciones: R-01, R-02, R-03, R-04, R-05, R-06, R-07, R-08, R-09, R-10, R-11, R-12, R-13, R-14, R-15 y R-16 (Ver gráfico 4.17)

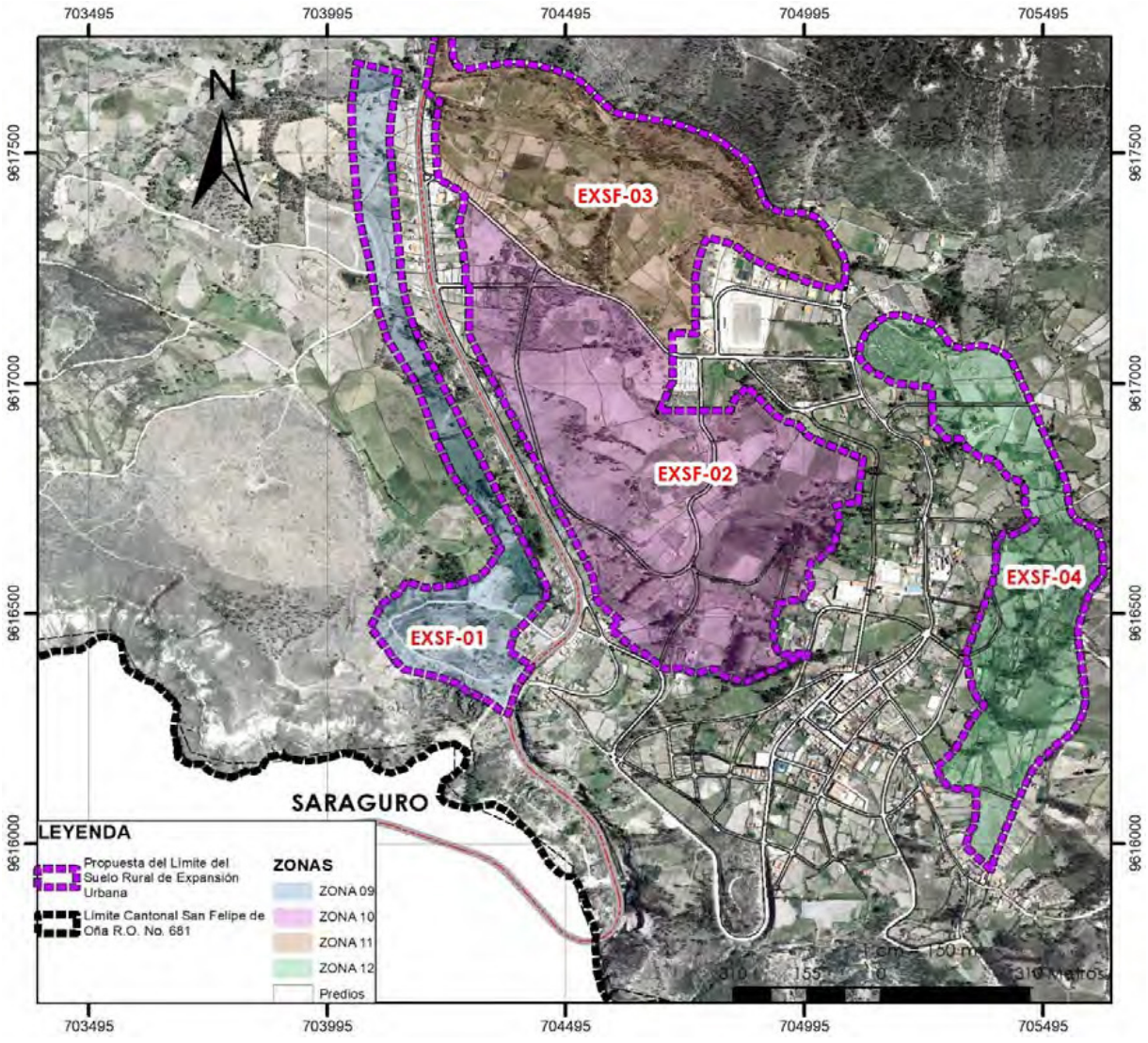
**GRÁFICO 4.17:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Polígonos de Intervención Territorial Rural.




FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**b)** Polígonos de Intervención Territorial del Suelo Rural de Expansión Urbana de la Cabecera Cantonal con las siguientes denominaciones: EXSF-01, EXSF-02, EXSF-03 y EXSF-04 (Ver gráfico 4.18)

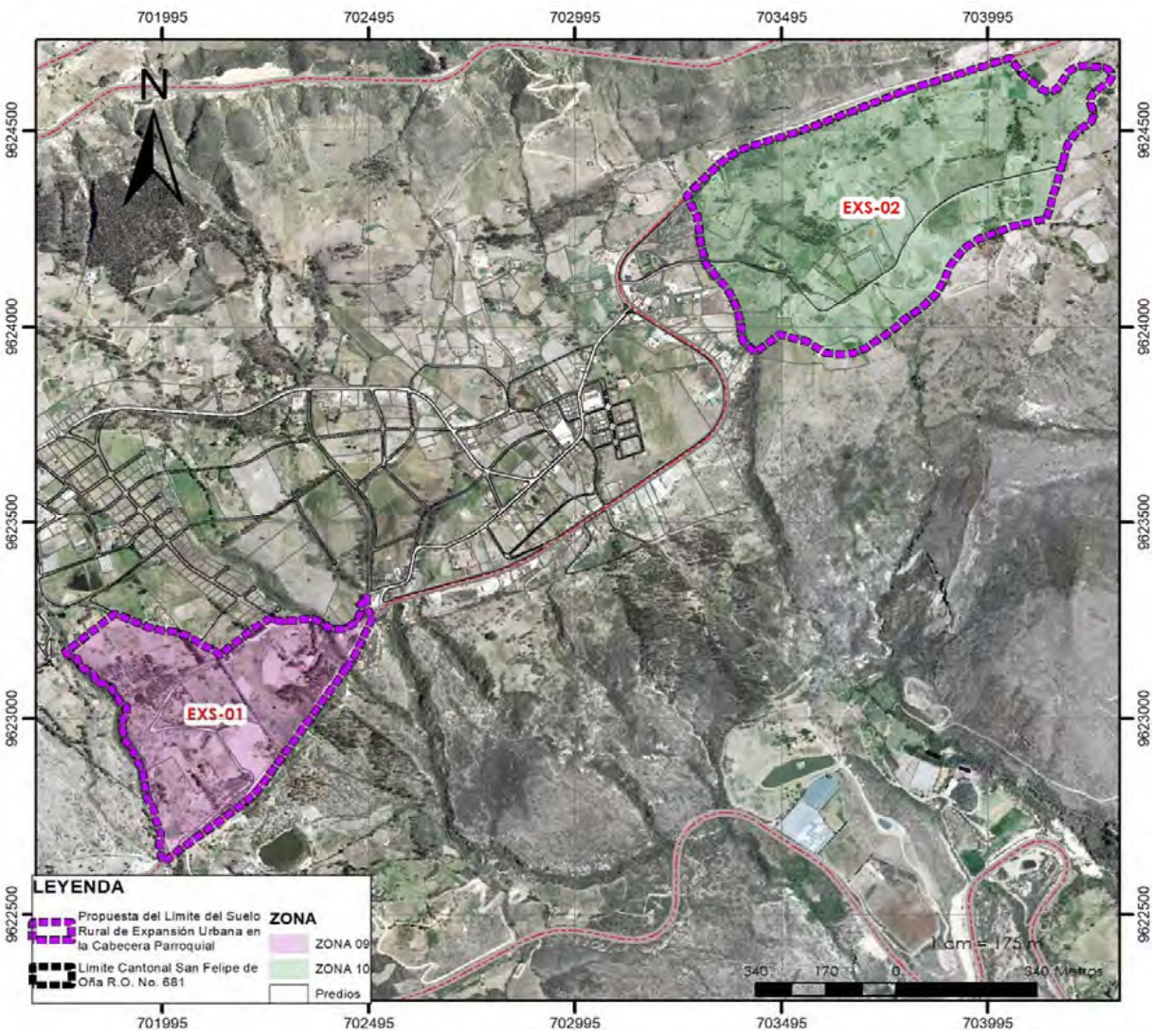
**GRÁFICO 4.18:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Polígonos de Intervención Territorial Rural de Expansión Urbana en la Cabecera Cantonal.




FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**c)** Polígonos de Intervención Territorial del Suelo Rural de Expansión Urbana de la Cabecera Parroquial de Susudel con las siguientes denominaciones: EXS-01, y EXS-02 (Ver gráfico 4.19)

**GRÁFICO 4.19:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Polígonos de Intervención Territorial Rural de Expansión Urbana en la Cabecera Parroquial de Susudel.




FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Parágrafo No. 2: DE LOS TRATAMIENTOS**

**Artículo 142.- Definición.** Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias del planeamiento urbanístico en el suelo urbano y rural, y que constan en cada polígono de intervención en función de la clasificación y subclasificación del suelo en concordancia con la ley nacional de la materia.

**Artículo 143.- Urbanos.** Los tratamientos aplicables a suelo urbano son: de conservación, consolidación, desarrollo, mejoramiento integral, renovación, sostenimiento. Cada polígono de intervención territorial urbano establece el tratamiento que le corresponde en función del tipo de suelo según su subclasificación:

**a)** Para Suelo Consolidado

**1.** Tratamiento de Conservación. - Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

**2.** Tratamiento de Sostenimiento. - Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

**3.** Tratamiento de Renovación. - Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

**b)** Para Suelo No Consolidado

**1.** Tratamiento de Mejoramiento Integral.- Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

**2.** Tratamiento de Consolidación. - Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

**3.** Tratamiento de Desarrollo. - Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

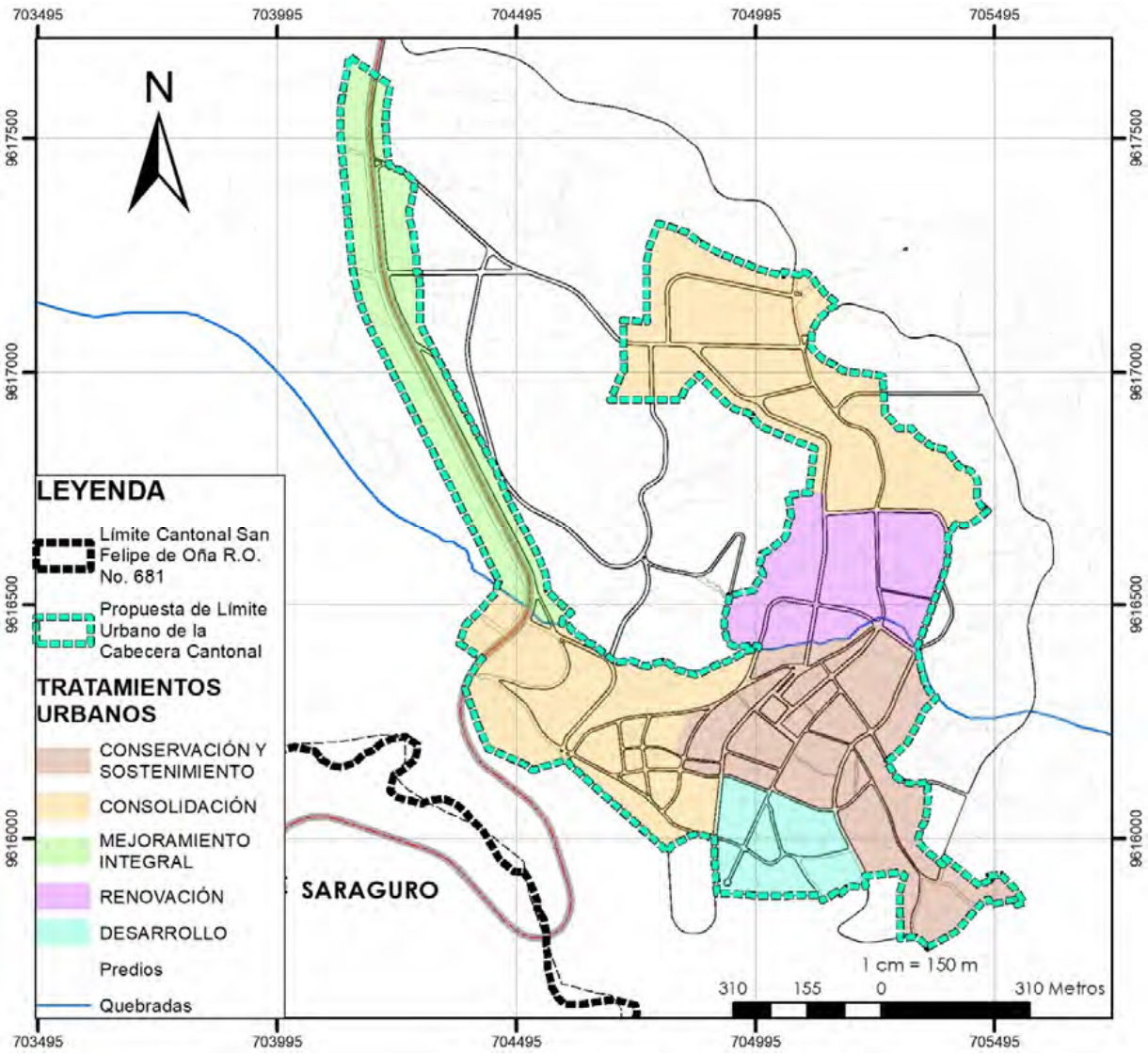
**c)** Para Suelo de Protección

**1.** Tratamiento de Conservación. - Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

**Artículo 144.- Asignación de Tratamientos en suelo urbano.** Los tratamientos se han establecido por cada suelo urbano del cantón con el siguiente detalle:

**a)** Tratamientos en la Cabecera Urbana Cantonal (Ver gráfico 4.20)

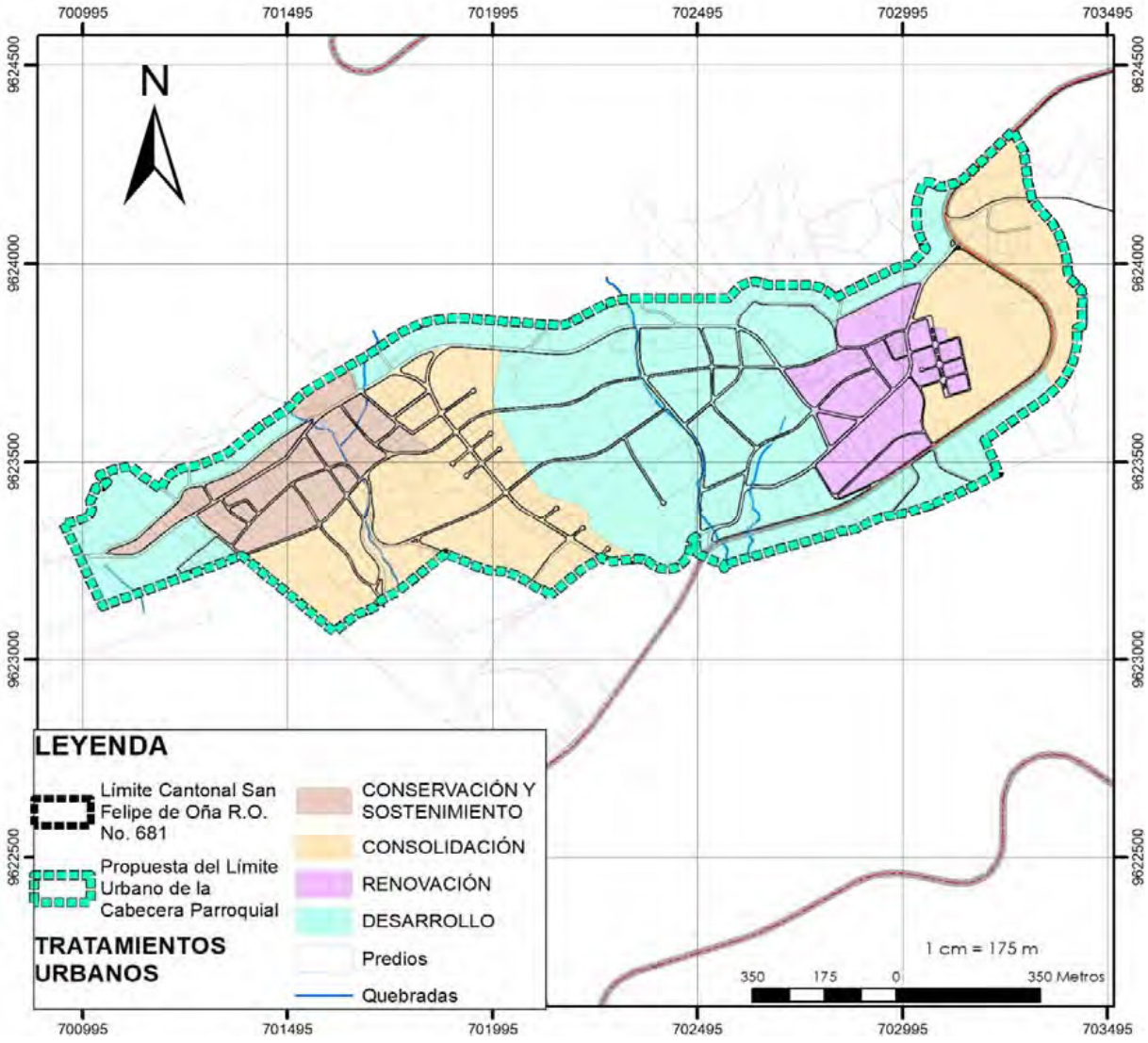
**GRÁFICO 4.20:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Tratamiento Urbano en la Cabecera Cantonal.




FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**b)** Tratamientos en la Cabecera Urbana Parroquial de Susudel (Ver gráfico 4.21)

**GRÁFICO 4.21:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Tratamiento Urbano en la Cabecera Parroquial de Susudel.




FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 145.- Rurales.** Los tratamientos aplicables a suelo rural son: conservación, de desarrollo, mitigación, promoción productiva, recuperación. Cada polígono de intervención territorial rural establece el tratamiento que le corresponde en función a tipo de suelo según su subclasificación.

**a)** Para Suelo Rural de Expansión Urbana

**1.** Tratamiento de Desarrollo. - Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

**b)** Para Suelo de Protección

**2.** Tratamiento de Conservación. - Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

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

**c)** Para Suelo de Producción y Aprovechamiento Extractivo

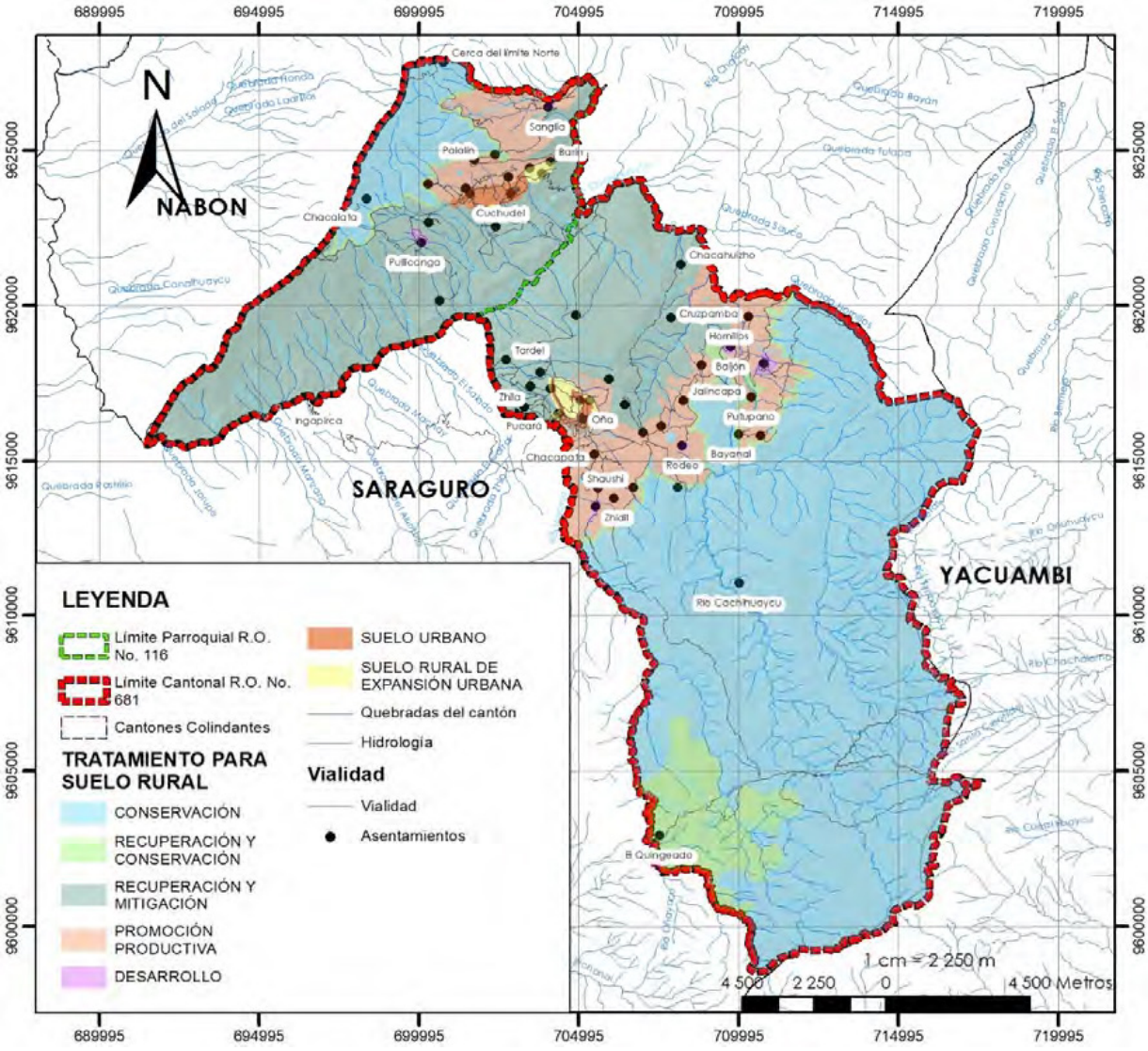
**1.** Tratamiento de Promoción. - Productiva Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

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

**3.** Tratamiento de Mitigación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

**Artículo 146.- Asignación de Tratamientos en suelo rural.** Los tratamientos se han establecido por subclasificación del suelo rural, como se detalla a continuación: (Ver gráfico 4.22).

**GRÁFICO 4.22:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Tratamiento en suelo rural del cantón.




FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

### Parágrafo No. 3: USOS DE SUELO

**Artículo 147.- Uso.** El uso es la destinación asignada al suelo, de acuerdo con su clasificación y subclasificación, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar. Se clasifican en usos generales y en usos específicos.

**Artículo 148.- Uso General.** Aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo, que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario. Los usos generales son (Ver cuadro 4.7):

**CUADRO 4.7:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Usos Generales.

| USOS GENERALES | CÓDIGO | USOS GENERALES | CÓDIGO |
|---|---|---|---|
| RESIDENCIAL | R | AMBIENTAL | AM |
| INDUSTRIAL | I | EQUIPAMIENTOS | E |
| AGROPECUARIO | AG | COMERCIO | C |
| FORESTAL | F | SERVICIOS | S |
| APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO | AE | ESPECIALES | ESP |
| PATRIMONIAL | P | | |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 149.- Usos específicos. -** 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, tal y como se definen a continuación:

**a)** Uso principal. - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
**b)** Uso complementario. - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
**c)** Uso restringido. - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
**d)** Uso prohibido. - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

## Parágrafo No. 4: CARACTERIZACIÓN DE USOS GENERALES Y ESPECÍFICOS PARA EL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA

**Artículo 150.- Uso Principal Residencial.** Es el que tiene como destino la vivienda o habitación permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio. El uso residencial para proyectos colectivos de vivienda se deberá instaurar como uso principal en suelo urbano o rural de expansión urbana, en el resto del suelo rural será un uso complementario o restringido. El suelo residencial se divide en cuatro tipos de usos específicos. (Ver cuadro 4.8).

**a)** Residencial 1 - Vivienda urbana: es la situada en parcela independiente y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público. Pertenecen a esta categoría las viviendas unifamiliares, viviendas bifamiliares, multifamiliares, condominios y conjuntos habitacionales.

**b)** Residencial 2 - Vivienda mixta o productiva: es la situada en una parcela independiente y con acceso exclusivo independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público en la que, además de desarrollar actividades residenciales, puede albergar usos de comercio y servicios que en ningún caso podrán superar el 40% del área edificada.

**c)** Residencial 3 - Vivienda rural: es la situada en una parcela independiente con tipología aislada localizada en suelo rural donde se permite su emplazamiento con acceso desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público. Pueden estar destinadas a vivienda campesina o vivienda campestre, pero su condición principal es que deberá prevalecer el mantenimiento de un paisaje caracterizado por bajas densidades, bajos índices de ocupación y usos principales como los agropecuarios, forestales o ambientales.

**d)** Residencial 4 – Residencial productiva rural: vivienda localizada en una parcela rural donde se desarrollan usos agropecuarios o forestales como principales y puede contar con usos de comercio y servicios como complementarios, que en ningún caso podrán superar el 40% del área edificada.

**CUADRO 4.8:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Uso Específico Residencial.

| USO ESPECÍFICO | CÓDIGO | ACTIVIDADES |
|---|---|---|
| VIVIENDA URBANA | R1 | Vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales, multifamiliar. |
| RESIDENCIAL MIXTA O PRODUCTIVA | R2 | Vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales, multifamiliar, con usos de comercio y servicios que en ningún caso podrán superar el 40% del área edificada. |
| VIVIENDA RURAL | R3 | Vivienda unifamiliar. |
| RESIDENCIAL PRODUCTIVA RURAL | R4 | Vivienda unifamiliar que está dentro de una parcela con actividades rurales. |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 151.- Uso Principal Industrial.** Superficies destinadas a la elaboración, transformación, manipulación y tratamiento de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como para la producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares. Se encuentra conformado por los siguientes usos específicos (Ver cuadro 4.9):

**a)** Industria de bajo impacto: es el destinado al emplazamiento de industrias manufactureras y establecimientos especializados de servicios que son compatibles con los usos residenciales de acuerdo con la certificación emitida por la entidad correspondiente.

**b)** Industria de mediano impacto: es el que permite el emplazamiento de establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de conformidad a su naturaleza, intensidad, extensión, medidas correctivas y riesgos ambientales causados.

**c)** Industria de alto impacto: es el que permite emplazar establecimientos industriales que, estando bajo normas de control de alto nivel, producen efectos nocivos que requieren soluciones técnicas de alto nivel para su prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos.

**d)** Industria de alto riesgo: es el que permite emplazar establecimientos industriales que desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y de alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases que por su naturaleza requieren soluciones técnicas muy especializadas y un alto nivel para su prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación.

**CUADRO 4.9:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA

Uso Específico Industrial.

| USO ESPECÍFICO | CÓDIGO | ACTIVIDADES |
|---|---|---|
| BAJO IMPACTO | IBI | Tapicerías (artesanal), Taller de alfombras (artesanal), Taller de artículos de cuero, calzado en pequeña escala, Cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros)sin fundición, aleación y galvanoplastia (artesanal - cerrajería), Carpinterías y reparación de muebles Imprentas artesanales, encuadernación Adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), Cerámica en pequeña escala, Instrumentos musicales (artesanal y luthiers), Fabricación de artículos deportivos (pequeña escala), Confección de paraguas, persianas, toldos, Ebanistería, Impresión y reproducción de grabaciones, Manufacturas artesanales, Panaderías, pastelerías, tortillas y otros, Construcción y/u operación de piladoras, Elaboración artesanal de otros productos alimenticios, Pasteurización de leche y sus derivados y/o procesamiento de leche para la obtención de quesos, mantequilla, etc. (0-1000 lts). |
| MEDIO IMPACTO | IMI | Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios , revistas, mapas, guías), Productos de cerámica, Productos de porcelana, Fabricación de discos, cintas magnéticas, discos compactos y similares, Fabricación de películas fotográficas, Hielo seco (dióxido de carbono) o natural, Fabricación de productos textiles, Fabricación de prendas de vestir, Fabricación de telas -sin tinturado, Fabricación de guantes de caucho, Fabricación de puntales, andamios, Producción de artefactos eléctricos, Fabricación de vidrio, Productos de vidrio, Producción de artefactos eléctricos, Tanques, Bloqueras, Muebles y accesorios metálicos, Centrales frigoríficos, Plantas frigoríficas, Fabricación de aire acondicionado, Electrodomésticos y línea blanca, Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, Producción de artefactos eléctricos, Fabricación de bicicletas, Producción de madera y fabricación de productos de madera y corcho, excepto muebles; fabricación de artículos de paja y de materiales trenzables (industrial), Fabricación de muebles (no mayor a 1000 m2), Fabricación de colchones sin polimerización, Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas (industrial), Laboratorios de análisis de sustancias diversas, Moliendas de harina y similares, Producción artesanal de embutidos, Empacado y etiquetado de productos cárnicos, Cervecerías, vinerías, destilerías de producción artesanal, Producción de frutas, jugos, vegetales, comida, (congelada), helados y afines, Producción de conservas de alimentos secos y deshidratados, Pasteurización de leche y sus derivados y/o procesamiento de leche para la obtención de quesos, mantequilla, etc., Panificadoras y productos en base de harina (1000-25000 lts), Construcción y/u operación de fábricas para producción de conservas, sopas, mermeladas, jaleas, jarabes, concentrados, aderezos, especias y extractos industriales, Construcción y/u operación de fábricas para el procesamiento de café y té, Construcción y/u operación de fábricas para la producción de bebidas alcohólicas que no incluye proceso de destilación. |
| ALTO IMPACTO | IAI | Fabricación de cemento, Ladrilleras, Fabricación de baldosas, Productos de cal, Productos de yeso, Fabricación de losetas de recubrimiento, Tubos de cemento, Fabricación de láminas asfálticas, Hormigoneras, Fabricación de asfalto o productos asfalticos, Fabricación de productos de grafito, Planta de Beneficio Animal, Planteles avícolas, Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas, Embotellado industrial con agua sin potabilizar, Destilación, mezcla, fabricación de bebidas no alcohólicas, Industria tabacalera, Procesamiento de productos fibras artificiales, Tinturado de textiles y pieles - industrial con tinturado Curtiembre, fabricación de cueros y productos conexos, Producción y comercialización de fertilizantes, abonos, Fabricación de productos veterinarios, Producción y comercialización de plaguicidas, desinfectantes, Fabricación de pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas, Fabricación de tinta, Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico, Fabricación de jabón - industrial con proceso de saponificación, Fabricación de detergentes - general, Proceso con reacción química, Fabricación de cosméticos - industrial, Fabricación de otros productos minerales no metálicos, Fabricación de metales comunes, Fabricación de productos primarios del hierro y acero, Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varillas, vigas, rieles), Industria metalmecánica, Fabricación de productos elaborados de metal, excepto maquinaria y equipo, Fabricación de equipo eléctrico, Fabricación de maquinaria y equipo, Planta de tratamiento y energía eléctrica, Centrales termoeléctrica, Bodega de chatarra con balanza alto rango para pallets y/o básculas de alto rango para vehículos, Bodega de baterías y materiales contaminados con productos peligrosos, Construcción y/u operación de fábricas para producción de bebidas carbonatadas o gaseosa, Construcción y/u operación de fábricas para elaboración de alimentos para animales. |
| ALTO RIESGO | IAR | Fabricación de plaguicidas - la secretaría de ambiente definirá mediante el respectivo informe las actividades, Explosivos y accesorios (fabricación y almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia) Incineración de residuos, Pirotecnia artesanal, Fabricación de substancias y productos químicos. |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 152.- Uso Principal Agropecuario.** Corresponde a las actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales vegetales y animales, comprendiendo las actividades de recolección y cultivo de plantas, cría y reproducción de animales, en explotaciones agropecuarias o en su hábitat natural. Comprende dos actividades básicas, la producción de productos de la agricultura y la producción de productos animales. Se incluye la agricultura orgánica, el cultivo de plantas genéticamente modificadas y la cría de animales genéticamente modificados. También incluye actividades de servicio relacionadas con la agricultura, la caza ordinaria, la caza mediante trampas y actividades conexas. Se encuentra conformado por los siguientes usos específicos (Ver cuadro 4.10):

**a)** Agrícola. - Son los suelos fértiles que tienen una funcionalidad para la labor agrícola, en terrenos que han sido transformados y ocupados para la producción de cultivos cuyo objetivo es satisfacer las necesidades alimentarias, comerciales agrícolas y agroindustriales. El uso agrícola se divide en las siguientes dos categorías:

**1.** Agrícola de agricultura familiar, pequeña y mediana escala: se basa en pequeños minifundios con extensiones menores a cinco Ha, en la que se desarrolla agricultura para consumo y, en menor porcentaje, para la comercialización en mercados locales. Estos sistemas productivos se basan en policultivos.

**2.** Agrícola agroindustrial: Comprende la producción, industrialización y comercialización de productos agrícolas y otros recursos naturales biológicos, incluye la agregación de valor a productos de la industria agrícola.

**b)** Pecuario. - Corresponde a las actividades dedicadas a la cría y reproducción de animales o a la ganadería, los usos principales son consumo humano (carne y leche), utilización artesanal (lana, cuero, plumas, etc.) y conservación de fauna. La ganadería se puede tipificar en función de las especies, siendo las más comunes: bovina (reses), equina (caballos), ovina (ovejas), caprina (cabras), etc., de acuerdo con las practicas pecuarias y culturales el manejo se puede realizar a cielo abierto o de manera confinada. Las especies menores como: porcicultura (cerdos), avicultura (aves), apicultura (abejas) y cunicultura (conejos), requieren menor área para su producción.

**c)** Explotación mixta. – Explotación mixta de cultivos y animales sin especialización en ninguna de las actividades. El tamaño del conjunto de la explotación agrícola no es un factor determinante. Si el cultivo de productos agrícolas o la cría de animales representan en una unidad determinada una proporción igual o superior al 66% de los márgenes brutos corrientes, la actividad mixta no debe clasificarse en esta clase, sino entre los usos agrícolas, pecuarios, forestales, entre otros.

**d)** Pesca y acuicultura. – Corresponde a las actividades que tiene por objeto capturar o recolectar peces, crustáceos, moluscos y otros organismos, cubriendo el uso de recursos pesqueros marinos, de agua dulce o salada. También incluye actividades que forman parte normalmente del proceso de producción por propia cuenta, de cría de organismos acuáticos (peces, moluscos, crustáceos y plantas), entendiendo como proceso de cría la intervención que hace el hombre para incrementar la producción de los organismos cultivados, mediante su concentración, alimentación y protección de los predadores.

**e)** Otros usos agropecuarios. - Constituyen aquellas áreas con o sin infraestructura, dedicadas a actividades agropecuarias. Se incluyen dos clases campos agropecuarios experimentales e infraestructura asociada a la actividad agropecuaria.

**CUADRO 4.10:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Uso Específico Agropecuario.

| USO ESPECÍFICO | CÓDIGO | ACTIVIDADES |
|---|---|---|
| AGRÍCOLA DE AGRICULTURA FAMILIAR PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA | AGAFPM | Cultivos perennes y no perennes, propagación de plantas, propagación de plantas, actividades de apoyo a la agricultura y a la pos cosecha |
| AGRÍCOLA AGROINDUSTRIAL | AGAIND | Cultivos perennes y no perennes, propagación de plantas. |
| PECUARIA | AGPC | Producción de ganado vacuno, Producción carne de pollo, Producción carne de cerdo, Producción de leche, Cría de animales domésticos Actividades de apoyo a la ganadería, cría de otro tipo de animales. |
| EXPLOTACIÓN MIXTA | AGEMX | Cultivo de productos agrícolas en combinación con la cría de animales (explotación mixta), Franjas integrales, Explotación mixta de cultivos y animales sin especialización en ninguna de las actividades en la que ninguna de las actividades supera el 50%. |
| PESCA Y ACUICULTURA | AGPACUI | Pesca en aguas interiores, extracción de peces, crustáceos y moluscos de agua dulce, Recolección de materiales de agua dulce, Cría y explotación de criaderos de peces (de agua dulce) incluido peces ornamentales, truchas, tilapias, etcétera, Cría de crustáceos, bivalvos, moluscos y otros animales acuáticos de agua dulce, Cría de ranas, Actividades de tipo servicio relacionadas con la pesca de mar y de agua dulce y con criaderos de peces y granjas piscícolas, Actividades de tipo servicio relacionadas con criaderos de peces y granjas piscícolas, Actividades de tipo servicio relacionadas con criaderos de peces y granjas piscícolas. |
| OTROS USOS AGROPECUARIOS | AGOU | Campos agropecuarios experimentales Infraestructura agropecuaria. |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 153.- Uso Principal Forestal.** Esta división incluye la producción de troncos para las industrias que utilizan productos forestales y la extracción y recolección de productos forestales silvestres distintos de la madera.

Además, incluye las actividades silvícolas y agroforestales que se obtienen productos que requieren poca transformación, como leña, carbón vegetal, astillas de madera y troncos para su utilización en bruto (como entibos, para pasta, etcétera). Estas actividades pueden ser llevadas a cabo en bosques naturales o en plantaciones forestales. Se encuentra conformado por los siguientes usos específicos (Ver cuadro 4.11):

**a)** Naturales o seminaturales: Son aquellas zonas en las que se encuentran con especies arbóreas y arbustivas, cuyo uso principal es ecológico, el uso secundario está enfocado a la utilización de sus semillas, frutos y cortezas, con el fin de generar algún tipo de beneficio económico a una comunidad.

**b)** Comerciales: Son aquellas zonas adecuadas por el hombre con plantaciones de especies arbóreas, cuyo propósito principal es obtener un beneficio económico.

**c)** Producción agroforestal y silvicultura: incluye la producción de troncos para las industrias que utilizan productos forestales y la extracción y recolección de productos forestales silvestres distintos de la madera. Además de madera, de las actividades silvícolas se obtienen productos que requieren poca transformación, como leña, carbón vegetal, astillas de madera y troncos para su utilización en bruto (como entibos, para pasta, etcétera) Estas actividades pueden ser llevadas a cabo en bosques naturales o en plantaciones forestales.

**CUADRO 4.11:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Uso Específico Forestal.

| USO ESPECÍFICO | CÓDIGO | ACTIVIDADES |
|---|---|---|
| NATURALES O SEMINATURALES | FN | Plantaciones de Bosques Naturales, Seminaturales o especies introducidas, Forestación y reforestación, Conservación de bosques y zonas forestadas (Estas actividades pueden ser llevadas a cabo en bosques naturales o en plantaciones forestales), Cultivo de monte bajo (arbustos), madera para pasta y para leña (Esta actividad puede ser llevada a cabo en bosques naturales o en plantaciones forestales), Actividades de inventarios forestales y evaluación de existencias maderables, lucha contra plagas forestales y servicios de consultoría de gestión forestal. Actividades de extinción y prevención de incendios forestales. |
| COMERCIALES | FC | Plantaciones forestales comerciales, Producción de madera en bruto (rollos) para las industrias manufactureras que utilizan productos forestales, chonta, balsa, ciprés, pino, etcétera. Producción de madera en bruto (rollos) utilizada en forma no procesada como puntales, estacas, cercas, etcétera. Recolección de productos forestales distintos de la madera. Recolección de materiales silvestres: hongos, trufas, bayas, nueces, balata y otras gomas similares al caucho, corcho, goma laca y resinas, bálsamos, crin vegetal, bellotas y castañas de indias, musgos y líquenes, etcétera. Actividades de recolección y producción de leña. |
| PRODUCCIÓN AGROFORESTAL Y SILVICULTURA | FAGRSVC | Artesanal, Industria forestal y maderera, Arreglos silvopastoriles, Arreglos agrosilvícolas, Arreglos agrosilvopastoriles. Explotación de viveros forestales y madera en pie: plantación, replante, trasplante, aclareo y conservación de bosques y zonas forestadas (Estas actividades pueden ser llevadas a cabo en bosques naturales o en plantaciones forestales). Explotación de viveros forestales Transporte de troncos dentro del bosque. Actividades fitosanitarias para el cuidado de árboles y arbustos ornamentales. Actividades de servicios de corta. Actividades de jardines botánicos y zoológicos y reservas naturales. |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 154.- Uso Principal Aprovechamiento Extractivo.** Este uso corresponde a la extracción de minerales que se encuentran en la naturaleza en estado sólido (carbón y minerales), líquido (petróleo) o gaseoso (gas natural). La extracción puede ser lograda por diferentes métodos como minería subterránea o al aire libre, perforación de pozos, explotación minera en el lecho marino, etcétera.

También se incluyen actividades complementarias que apuntan a la preparación de materiales en bruto para su comercialización, por ejemplo, trituración, desmenuzamiento, limpieza, secado, selección y concentración de minerales, licuefacción de gas natural y aglomeración de combustibles sólidos. Estas operaciones son a menudo cumplidas por las unidades que extraen el recurso y/o otras situadas cerca. Se encuentra conformado por los siguientes usos específicos (Ver cuadro 4.12):

**CUADRO 4.12:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Uso Específico Aprovechamiento Extractivo.

| USO ESPECÍFICO | CÓDIGO | ACTIVIDADES |
|---|---|---|
| MINERÍA | AEM | Explotación de minas y canteras. Extracción de carbón de piedra y lignito. Extracción de petróleo crudo y gas natural. Extracción de minerales metalíferos. Explotación de otras minas y canteras. Actividades de servicios de apoyo para la explotación de minas y canteras. Actividades de apoyo para la extracción de petróleo y gas natural. Actividades de apoyo para la explotación de otras minas y canteras. |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 155.- Uso Principal Patrimonial.** Se refiere a las actividades que se desarrollan en áreas, elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. Se encuentra conformado por los siguientes usos específicos (Ver cuadro 4.13):

**a)** Arqueológicas: son las actividades que pueden realizarse en lugares en los que se encuentra un yacimiento arqueológico que contiene restos de estructuras, vestigios de culturas y presencia humana; suelos de ocupación hallados mediante prospección de superficie y subsuelo; o, yacimientos paleontológicos que contienen fósiles y restos biológicos.

**b)** Tradicional: son actividades, funciones artesanales y tradicionales, consideradas dentro del patrimonio cultural inmaterial que se transmiten de generación en generación y constituyen la identidad de la ciudad.

**CUADRO 4.13:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Uso Específico Patrimonial.

| USO ESPECÍFICO | CÓDIGO | ACTIVIDADES |
|---|---|---|
| ARQUEOLÓGICAS | PARQ | Las que defina la entidad competente. |
| TRADICIONAL | PTRD | Manufacturas artesanales que incluyen alfarería, orfebrería, cestería, panaderías en hornos de leña, talabartería y las demás que se desarrollen en el cantón. |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 156.- Uso Principal Ambiental.** Es un suelo urbano o rural con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable. Comprende los recursos correspondientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Áreas Forestales y Zonas de Riesgo. En este uso se prohibirá y controlará según sea del caso la vivienda o asentamientos humanos. Se encuentra conformado por los siguientes usos específicos (Ver cuadro 4.14):

**CUADRO 4.14:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Uso Específico Ambiental.

| USO ESPECÍFICO | CÓDIGO | ACTIVIDADES |
|---|---|---|
| PROTECCIÓN ECOSISTÉMICA E HÍDRICA | AMPECOSH | Protección de santuarios de vida silvestre. Protección de humedales. Conservación y uso sustentable (acus). Recuperación ambiental. Protección de Parques Nacionales. Protección de Bosque y vegetación protectora. Protección de márgenes de ríos, quebradas y otros cuerpos de agua. Protección de zonas de recarga hídrica. |
| REHABILITACIÓNDE SUELO | AMRS | Rehabilitación de zonas afectadas por riesgo de inundación o remoción en masa. Rehabilitación de zonas que requieren recuperación geomorfológica o restauraciones mineras. |
| TURISMO ECOLÓGICO | AMTE | Ecoturismo, turismo vivencial, agroturismo. Servicios de hotel-albergue (7 a 15 habitaciones). Refugios y albergues. Hostales rústicos. Cabañas ecológicas. Campamentos turísticos. Camping. |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 157.- Uso Principal Equipamiento.** Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población. Garantiza el esparcimiento y mejora la calidad de vida en el Cantón, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones. Se clasifica en los siguientes usos específicos: equipamientos de educación, cultural, salud, bienestar social, recreación y deporte, seguridad, aprovisionamiento, administrativos y de gestión, transporte, infraestructura y especiales. Por otra parte, cada uno de ellos, de acuerdo con su naturaleza y su radio de influencia, se tipifican como barrial o vecinal, sectorial o parroquial, distrital o zonal. Se encuentra conformado por los siguientes usos específicos (Ver cuadro 4.15 y 4.16):

**CUADRO 4.15:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Uso Específico Equipamiento.

| USO ESPECÍFICO | CÓDIGO | ACTIVIDADES |
|---|---|---|
| EDUCACIÓN | EED | EDUCACIÓN ZONAL: Universidades y escuelas politécnicas, centros de posgrados, Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, centros de capacidad especializada. EDUCACIÓN DISTRITAL: Extensión Universitaria, Institutos Tecnológicos, Institutos De Educación Especial, Centros E Institutos Tecnológicos Superiores, Centros De Investigación Y Experimentación- Forma Parte De Una Institución Pública O Privada, Centros Artesanales Y Ocupacionales, Institutos De Idiomas, Cursos Y Capacitación, Academia De Artes Marciales, Agencia De Modelos, Centros De Enseñanza Para Conductores Profesionales Centro De Nivelación Académica. EDUCACIÓN SECTORIAL O PARROQUIAL: Establecimiento Eje (Inicial + Básico o Bachillerato), Unidad del Mileniun, Estudio a Distancia, Centros Bilingües de lengua nativa, Centro Bilingüe de Lengua extranjera. EDUCACIÓN BARRIAL O VECINAL: Centros de Desarrollo Infantil. |
| CULTURA | ECU | CULTURA ZONAL: Centro de Convenciones y Tecnologías, Teatro de Ciudad, Pabellón de las Artes y Reserva Patrimonial de la Ciudad, Casa de la Música, de la Cultura, Cinematecas y hemerotecas, Archivo Histórico, Complejo Cultural: con Salas de exhibición, Museo, Sala Multimedia, Salas de taller, infoteca, Auditorio, Cafetería, Espacio Administrativo". CULTURA DISTRITAL: Teatros, auditorios y cines nuevos y existentes, bibliotecas y centros de documentación, museos de artes populares, teatros, auditorios y cines, centros de promoción popular nuevos y existentes. Centro cultural zonal: con sala de exhibición, sala de ensayo y creación, sala multifunción, sala taller multiuso, sala taller con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio administrativo, áreas verdes. CULTURA SECTORIAL O PARROQUIAL: Centro Cultural Sectorial: con Sala Multiuso, aulas taller, aula multimedia, espacio administrativo, Centro Cultural Rural: Auditorio, Aulas Taller, salas de proyección, salas de uso múltiple, área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes. CULTURA BARRIAL O VECINAL: Casas comunales, bibliotecas barriales. |
| SALUD | ES | SALUD ZONAL: Tercer Nivel de Atención: Centros especializados, Hospital Especializado, Hospital de Especialidades. SALUD DISTRITAL: segundo Nivel de Atención: Consultorio de especialidad (es) clínico – quirúrgico, Centro de especialidades, Centro clínico - quirúrgico ambulatorio (Hospital del día), Hospital Básico, Hospital General. SALUD SECTORIAL O PARROQUIAL: Primer Nivel de Atención: Centro de Salud – A, Centro de Salud – B, Centro de Salud - C". SALUD BARRIAL O VECINAL: Puesto de Salud. |
| BIENESTAR SOCIAL | EBS | BIENESTAR SOCIAL ZONAL: Centro de Rehabilitación Social para mayores de edad, Centro de menores de edad en conflictos con la ley, Centro de atención para personas con discapacidad. BIENESTAR SOCIAL DISTRITAL: Centro de Reinserción Social (Tratamiento para adicciones), Casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria). BIENESTAR SOCIAL SECTORIAL O PARROQUIAL: Centro de Integración Comunitaria, Centro de Desarrollo Infantil (Cuidado diario + Inicial): Tipo B; Tipo C". BIENESTAR SOCIAL BARRIAL O VECINAL: Centro de desarrollo infantil (cuidado diario + inicial) tipo A, Centros infantiles, casas cuna y guarderías, Centros de estimulación temprana. |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**CUADRO 4.16:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Uso Específico Equipamiento.

| USO ESPECÍFICO | CÓDIGO | ACTIVIDADES |
|---|---|---|
| RECREACIÓN Y DEPORTE | ERD | EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE ZONAL: Parque nacional, cantonal, Jardín botánico, Zoológicos, Parque de fauna y flora silvestre, Pista de patinaje, Termas y balnearios, Complejo ferial, Estadio, Coliseo, Centro de alto rendimiento, Autódromos. EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE DISTRITAL: Parque de Ciudad, Piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, racket, pista de atletismo, Gimnasio, Parque de Bosque protector, Complejo Deportivo o Polideportivo (contienen: con Piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, raquet, pista de atletismo, Gimnasio, Áreas Verdes; opcionales Velódromo y Pista de bicicrós. EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE SECTORIAL O PARROQUIAL: Parques Sectoriales o Barriales, Plazas, Plazoletas, Parque Lineal. EQUIPAMIENTOS RECREACIÓN Y DEPORTE BARRIAL O VECINAL: Parques Infantiles (Parques De Bolsillo), Parque Barrial, Parques De Recreación Pasiva. |
| SEGURIDAD | ESEG | EQUIPAMIENTOS SEGURIDAD ZONAL: Instalaciones militares, cuarteles militares, policiales, bomberos, central de emergencias. EQUIPAMIENTOS SEGURIDAD DISTRITAL: Unidad de control del medio ambiente, Estación de bomberos, centros de detención provisional. EQUIPAMIENTOS SEGURIDAD SECTORIAL O PARROQUIAL: Unidades de Vigilancia Comunitaria. EQUIPAMIENTOS SEGURIDAD BARRIAL O VECINAL: Unidad de Vigilancia de Policía (UPC). |
| APROVISIONAMIENTO | EAPV | EQUIPAMIENTOS APROVISIONAMIENTO ZONAL: Mercados Mayoristas. EQUIPAMIENTOS APROVISIONAMIENTO DISTRITAL: Mercado de Transferencia de Víveres. EQUIPAMIENTOS APROVISIONAMIENTO SECTORIAL O PARROQUIAL: Mercados Minoristas (De productos Perecibles y De productos no Perecibles). EQUIPAMIENTOS APROVISIONAMIENTO BARRIAL O VECINAL: Ferias Libres (De productos Perecibles y De productos no Perecibles). |
| ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN | EAG | EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN ZONAL: Alcaldía, Sedes principales de entidades públicas, Centros administrativos nacionales, Organismos internacionales públicos o privados. EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN DISTRITAL: Correos, agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos, Sedes de gremios y federaciones de profesionales. EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN SECTORIAL O PARROQUIAL: Sede de Administración y Gestión Parroquial. EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN BARRIAL O VECINAL: Sede de Administración y Gestión barrial o vecinal. |
| TRANSPORTE | ETRN | EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE ZONAL: Aeropuertos civiles y militares, estaciones de ferrocarril de pasajeros, terminal terrestre cantonal y regional. EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE DISTRITAL: Terminales locales: estación de taxis, parada de buses, estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos. Terminales de transferencia de transporte público, transporte terrestre turístico, estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada. EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE SECTORIAL O PARROQUIAL: Estaciones de taxis, buses y bicicletas EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE BARRIAL O VECINAL: Estaciones de taxis, buses y bicicletas |
| INFRAESTRUCTURA | EINF | EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA ZONAL: Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, Fabricación de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías. EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA DISTRITAL: Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado, Distribución de agua; alcantarillado, gestión de desechos y actividades de saneamiento, Captación, tratamiento y distribución de agua, Evacuación de aguas residuales, Recuperación de materiales, Recolección, tratamiento y eliminación de desechos, recuperación de materiales, Actividades de descontaminación y otros servicios de gestión de desechos. EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA SECTORIAL O PARROQUIAL: Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, Centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación, Subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones. EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA BARRIAL O VECINAL: Baterías sanitarias, Lavanderías públicas. |
| ESPECIALES | EESP | Refugio de animales, centros de gestión de animales, zoológico, tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), cementerios. |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 158.- Uso Principal Comercio.** Está conformado por las actividades al por mayor y menor (venta sin transformación) de cualquier tipo de artículo, y la realización de servicios secundarios para la venta al por mayor y al por menor son los pasos finales en la distribución de la mercadería.

Contiene la reparación de vehículos automotores y motocicletas. En la venta sin transformación se considera incluir las operaciones usuales (o manipulación) asociadas con el comercio, por ejemplo, selección, clasificación y montaje de bienes, mezcla (combinación) de bienes (por ejemplo vino o arena), embotellamiento (con o sin el anterior limpiado de botella), embalaje, descarga y re-embalaje para distribución en pequeños lotes, almacenaje (sea o no congelado o refrigerado) limpieza y secado de productos agrícolas, cortado de tableros de fibra de madera u hojas de metal como actividades secundarias. Se encuentra conformado por los siguientes usos específicos (Ver cuadro 4.17):

**a)** Exhibición, ventas y reparación de vehículos automotores livianos y motocicletas: encierra todas las actividades relacionadas a la venta y reparación de vehículos automotores livianos y motocicletas.

**b)** Exhibición, ventas y reparación de vehículos y maquinaria pesada: encierra todas las actividades relacionadas a la exhibición, venta y reparación de vehículos y maquinaria pesada.

**c)** Venta al por mayor: es la re- venta (venta sin transformación) de artículos nuevos y usados a minoristas, usuarios industriales, comerciales, instituciones o profesionales, o a otros mayoristas y a quienes actúan en calidad de agente o corredor en la compra o venta de mercancías en nombre de dichas personas o empresas. Los principales tipos de empresas abarcadas son las firmas de mayoristas comerciales, mayoristas que adquieren propiedad de las mercancías para comercializarlas, como revendedores e intermediarios al por mayor, distribuidores industriales, exportadores, importadores, cooperativas de compra, sucursales y oficinas de venta (pero no los almacenes de venta al por menor) que son mantenidas por unidades manufactureras o mineras como entidades separadas de la fábrica o mina propiamente dicha para que se comercialicen sus productos y que no se limitan a tomar pedidos de tales productos para su envío directo desde la fábrica o mina.

**CUADRO 4.17:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA

Uso Específico Comercio.

| USO ESPECÍFICO | CÓDIGO | ACTIVIDADES |
|---|---|---|
| EXHIBICIÓN, VENTAS Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES LIVIANOS Y MOTOCICLETAS | CMY_VEHMOT | Venta de vehículos automotores. Mantenimiento y reparación de vehículos automotores. Actividades de mantenimiento y reparación de motocicletas. Mantenimiento y reparación de vehículos automotores: reparación mecánica, eléctrica, sistemas de inyección eléctricos, carrocerías, partes de vehículos automotores: parabrisas, ventanas, asientos y tapicerías. Incluye el tratamiento anti óxido, pinturas a pistola o brocha a los vehículos y automotores y carga de baterías. Mantenimiento y reparación, instalación, cambio de neumáticos (llantas) y tubos (Vulcanizadoras). Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite, etcétera. Venta de partes, piezas y accesorios para vehículos automotores. Venta, mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios. |
| EXHIBICIÓN, VENTAS Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA PESADA | CMY_VEHPES | Venta de vehículos y maquinaria pesada. Mantenimiento y reparación de vehículos y maquinaria pesada. Mantenimiento y reparación de vehículos y maquinaria pesada: reparación mecánica, eléctrica, sistemas de inyección eléctricos, carrocerías, partes de vehículos automotores: parabrisas, ventanas, asientos y tapicerías. Incluye el tratamiento anti óxido, pinturas a pistola o brocha a los vehículos maquinaria pesada y carga de baterías. Mantenimiento y reparación, instalación, cambio de neumáticos (llantas) y tubos (Vulcanizadoras). Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite, etcétera. Venta de partes, piezas y accesorios para vehículos y maquinaria pesada. Venta, mantenimiento y reparación de sus partes, piezas y accesorios. |
| VENTAS AL POR MAYOR, EXCEPTO EL DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS. | CMY | Venta al por mayor a cambio de una comisión o por contrato. Venta al por mayor de materias primas agropecuarias. Venta al por mayor de animales vivos. Venta al por mayor de frutas, hortalizas y especias. Venta al por mayor de productos lácteos, huevos, grasas y aceites comestibles. Venta al por mayor de carne, productos cárnicos y de la pesca. Venta al por mayor de otros productos alimenticios. Venta al por mayor de textiles. Venta al por mayor de prendas de vestir y accesorios. Venta al por mayor de calzado y peletería. Venta al por mayor de aparatos electrodomésticos, muebles, colchones, alfombras y aparatos de iluminación para el hogar. Venta al por mayor de productos de farmacéuticos, medicinales, materiales médicos, perfumería y cosmética. Venta al por mayor de otros artículos de uso doméstico. Venta al por mayor de computadoras, equipo y programas informáticos. Venta al por mayor de equipo, partes y piezas electrónicos y de telecomunicaciones. Venta al por mayor de maquinaria, equipo y materiales agropecuarios. Venta al por mayor de maquinaria y equipo de oficina. Venta al por mayor de maquinaria para uso en la industria textil y otras industrias. Venta al por mayor de otra maquinaria y equipo. Venta al por mayor de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos y productos conexos. Venta al por mayor de metales y minerales metalíferos. Venta al por mayor de madera, materiales de construcción. Venta al por mayor de artículos de ferreterías, fontanería (plomería o gasfitería) y calefacción. Venta al por mayor de productos químicos. Venta al por mayor de productos semielaborados. Venta al por mayor de desechos y desperdicios. Venta al por mayor de otros productos metálicos elaborados. Venta al por mayor no especializado. |
| VENTAS AL POR MENOR O AFINES A LA VIVIENDA, EXCEPTO EL DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS. | CMN | Venta al por menor en comercios no especializados con predominio de la venta de alimentos, bebidas o tabaco. Otras actividades de venta al por menor en comercios no especializados. Venta al por menor de alimentos en comercios especializados. Venta al por menor de bebidas en comercios especializados. Venta al por menor de tabaco en comercios especializados. Venta al por menor de combustible para vehículos motorizados y motocicletas en comercios especializados. Venta al por menor de gas licuado de petróleo hasta un almacenamiento de 100 cilindros Venta al por menor de computadores, equipo de telecomunicación, equipo periférico, programas informáticos en comercios especializados. Venta al por menor de equipo de sonido y vídeo en comercios especializados. Venta al por menor de productos textiles en comercios especializados. Venta al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en comercios especializados. Venta al por menor de tapices, alfombras y cubrimientos para paredes y pisos en comercios especializados. Venta al por menor de muebles, artículos y equipos de uso doméstico en comercios especializados. Venta al por menor de libros, periódicos y artículos de papelería en comercios especializados. Venta al por menor de grabaciones de música y de vídeo en comercios especializados. Venta al por menor de equipo de deporte en comercios especializados. Venta al por menor de juegos y juguetes en comercios especializados. Venta al por menor de prendas de vestir en comercios especializados. Venta al por menor de calzado y artículos de cuero en comercios especializados. Venta al por menor de productos farmacéuticos, medicinales y ortopédicos, perfumes, cosméticos y de uso personal en comercios especializados. Venta al por menor de equipo fotográfico, óptico y de precisión en comercios especializados. Venta al por menor de flores, plantas, semillas, fertilizantes, mascotas y alimento para mascotas en comercios especializados. Venta al por menor de otras mercancías en comercios especializados. Venta al por menor de artículos de segunda mano en comercios especializados. Venta al por menor de abarrotes alimentos, bebidas y tabaco en puestos de venta y mercados. Venta al por menor de productos textiles, prendas de vestir y calzado en puestos de venta y mercados. Venta al por menor de otros productos en puestos de venta y mercados. Venta al por menor de cualquier tipo de producto por correspondencia o internet.Otras actividades de venta al por menor no realizadas en comercios, puestos de venta o mercados. |
| ESPECIALES RESTRINGIDOS | CER | Comercialización de materiales construcción a gran escala. Distribuidora de llantas y servicios. Venta al por menor de combustibles para vehículos automotores en comercios especializados. Depósito de distribución al detal (venta) de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg. Centros de acopio de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg. Distribuidoras de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg. Estación de Servicio. |
| ESPECIALES TEMPORALES | CET | Pista de patinaje. Ferias temporales. Espectáculos teatrales, recreativos. Preparación y suministro de comidas para su consumo inmediato de manera ambulante, mediante un vehículo motorizado o carro no motorizado, vendedores de helados en carros móviles, carritos ambulantes de comida incluye la preparación de comida en puestos de mercados. Ferias y espectáculos de carácter recreativo. Espectáculos deportivos. Demás actividades comerciales temporales. |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**d)** Venta al por menor (afines a la vivienda): es la reventa (venta sin transformación) de productos nuevos y usados al público en general para su consumo como para su uso personal o doméstico, por almacenes, tiendas de departamento, puestos de venta, casas de venta por correo, vendedores ambulantes, cooperativas de consumidores, etc. El comercio al por menor se clasifica primero por tipo de venta. Los artículos vendidos al por menor se limitan a bienes usualmente referidos como artículos de consumo e incluye principalmente la venta al público en general, la exposición de mercancías, productos como computadoras personales, artículos de papelería, pintura o madera, aunque estas ventas quizás no sean para uso personal o doméstico. Algunos procesos de artículos pueden ser involucrados, pero sólo secundariamente a la venta ejemplo: selección y re-embalaje de artículos, instalación de electrodomésticos, etc. Contiene la venta al por menor por agentes comisionistas y actividades de casas de subasta al por menor.

**e)** Restringidos: aquellos que necesitan condiciones especiales para su emplazamiento.

**f)** Temporales: aquellos que se desarrollan en zonas de uso público que deberán ser regulados por la administración.

**Artículo 159.- Uso Principal Servicios.** Es el destinado a actividades de intercambio de servicios en suelo urbano y rural en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo). Se encuentra conformado por los siguientes usos específicos (Ver cuadro 4.18 y 4.19):

Actividades de alojamiento, Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social, Actividades de servicios administrativos y de apoyo, Actividades financieras y de seguros, Actividades inmobiliarias, Actividades profesionales, científicas y técnicas, Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria, Almacenaje y bodegaje, Artes y entretenimiento, Centros de tolerancia, Deportes y recreación activa, Enseñanza, Información y comunicación. Además, otras actividades de servicios, Recreación pasiva, Religiosos, Servicio de alimento y bebida (se excluyen los establecimientos de venta de licor de manera predominante o exclusiva), Transporte y almacenamiento, Postales y mensajería, Servicios de venta de licor y entretenimiento (se excluye centros de tolerancia).

**CUADRO 4.18:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA

Uso Específico Servicios.

| USO ESPECÍFICO | CÓDIGO | ACTIVIDADES |
|---|---|---|
| TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO | STA | Transporte por ferrocarril. Otras actividades de transporte por vía terrestre. Transporte por tuberías. Transporte marítimo y de cabotaje. Transporte por vías de navegación interiores. Transporte de pasajeros por vía aérea. Transporte de carga por vía aérea. Almacenamiento y depósito. Almacenamiento y actividades de apoyo al transporte. |
| POSTALES Y MENSAJERÍA | SPM | Actividades administrativas y oficinas de encomiendas, postales y de mensajería. Actividades de mensajería. |
| ALMACENAJE Y BODEGAJE | SAB | Bodega de productos perecibles. Bodegas comerciales de productos no perecibles. Bodega de almacenamiento sin tratamiento de: envases vacíos y limpios de químicos tóxicos, plásticos de invernadero, llantas usadas, equipos electrónicos sin ensamblaje, aceites vegetales usados de procesos de frituras. Bodega de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo). Embalaje de productos. |
| ACTIVIDADES DE ALOJAMIENTO | SAA | Actividades de alojamiento para estancias cortas. Servicios de alojamiento prestados por hoteles, hoteles de suites, aparte hoteles, complejos turísticos, hosterías. Actividades de campamentos, parques de vehículos de recreo y parques de caravanas. Servicio de residencias de estudiantes, dormitorios escolares, albergues para trabajadores, casas de huéspedes e internados. Otras actividades de alojamiento para visitantes. |
| CENTROS DE TOLERANCIA | SCT | Nigth club. Cabarets. Prostíbulos. Lenocinios. Espectáculos en vivo (striptease). Casas de citas. Servicios de alojamiento prestados por moteles. |
| SERVICIO DE ALIMENTO Y BEBIDA (SE EXCLUYEN LOS ESTABLECIMIENTOS DE VENTA DE LICOR DE MANERA PREDOMINANTE O EXCLUSIVA) | SCB | Restaurantes, cevicherías, picanterías, cafeterías, etcétera, incluido comida para llevar. Restaurantes de comida rápida, puestos de refrigerio y establecimientos que ofrecen comida para llevar, reparto de pizza, etcétera; heladerías, fuentes de soda, etcétera. Servicio de comidas basado en acuerdos contractuales con el cliente para un evento (banquetes, bodas, fiestas y otras celebraciones, buffet) en la localización especificada por el cliente (abastecedores de eventos). Actividades de contratistas de servicio de comidas (por ejemplo, para compañías de transporte catering). Servicios de concesiones de servicio de comidas en instalaciones deportivas e instalaciones similares, cantinas o cafeterías (por ejemplo, para fábricas, oficinas, hospitales o escuelas) en régimen de concesión. Actividades de preparación y servicio de bebidas para su consumo inmediato en: bares, tabernas, coctelerías, discotecas (con suministro predominante de bebidas) cervecerías y pubs. Actividades de preparación y servicio de bebidas para su consumo inmediato en: cafés, tiendas de jugos de fruta, vendedores ambulantes de bebidas, etcétera. |
| SERVICIOS DE VENTA DE LICOR Y ENTRETENIMIENTO (SE EXCLUYE CENTROS DE TOLERANCIA) | SVLIC | Bares, tabernas, coctelerías, discotecas (con suministro predominante de bebidas alcohólicas) cervecerías, karaokes y pubs. Servicios de restaurantes y bares en conexión con transporte cuando son proporcionadas por unidades independientes: bares del aeropuerto, bares terminales terrestres, etcétera. |
| RELIGIOSOS | SR | Capillas. Centros de culto hasta 200 puestos. Iglesias hasta 500 puestos, templos. Catedral, centro de culto religioso más de 500 puestos. Conventos y monasterios. |
| INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN | SIC | Actividades de publicación. Actividades de producción de películas cinematográficas, vídeos y programas de televisión, grabación de sonido y edición de música. Actividades de programación y transmisión. Telecomunicaciones. Programación informática, consultoría de informática y actividades conexas. Actividades de servicios de información. Otras actividades de información y comunicación. |
| ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS. | SAFS | Actividades de servicios financieros, excepto las de seguros y fondos de pensiones. Intermediación monetaria. Actividades de sociedades de cartera. Fondos y sociedades de inversión y entidades financieras similares. Otras actividades de servicios financieros, excepto las de seguros y fondos de pensiones. Seguros. Reaseguros. Fondos de pensión. Actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros, excepto las de seguros y fondos de pensiones. Actividades auxiliares de seguros y fondos de pensiones. Actividades de gestión de fondos. Casas de empeño. |
| ACTIVIDADES INMOBILIARIAS. | SAI | Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados. Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato. |
| ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS. | SAPCT | Actividades jurídicas. Actividades de contabilidad, teneduría de libros y auditorias; consultoría fiscal. Actividades de oficinas principales. Actividades de consultoría de gestión. Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de consultoría técnica. Ensayos y análisis técnicos. Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería. Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades. Publicidad. Estudios de mercado y encuestas de opinión pública. Actividades especializadas de diseño. Actividades de fotografía. Otras actividades profesionales, científicas y técnicas. Actividades veterinarias. |
| ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DE APOYO. | SASAA | Alquiler de vehículos automotores. Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades de apoyo a las empresas. Alquiler de cintas de video y discos. Alquiler otros efectos personales y artículos de uso domésticos. Alquiler de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles. Arrendamiento de propiedad intelectual y productos similares, excepto obras protegidas por derechos de autor. Actividades de agencias de empleo. Actividades de agencias de empleo temporal. Otras actividades de dotación de recursos humanos. Actividades de agencias de viajes. Actividades de operadores turísticos. Otros servicios de reservas y actividades conexas. Actividades de seguridad privada. Actividades de servicios de sistemas de seguridad. Actividades de investigación. Actividades combinadas de apoyo a instalaciones. Limpieza general de edificios. Otras actividades de limpieza de edificios e instalaciones industriales. Actividades de paisajismo y servicios de mantenimiento conexos. Actividades combinadas de servicios administrativos de oficina. Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de apoyo de oficina. Actividades de centros de llamadas. Organización de convenciones y exposiciones comerciales. Actividades de agencias de cobro y agencias de calificación crediticia. Actividades de envasado y empaquetado. Otras actividades de servicios de apoyo a empresas. |
| ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA; PLANES DE SEGURIDAD SOCIAL DE AFILIACIÓN OBLIGATORIA. | SAPD | Actividades de la administración pública en general. Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios sanitarios, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social. Regulación y facilitación de la actividad económica. Relaciones exteriores. Actividades de defensa. Actividades de mantenimiento del orden público y de seguridad. Actividades de planes de seguridad social de afiliación obligatoria. |
| ENSEÑANZA | SE | Enseñanza de formación técnica y profesional. Enseñanza superior tecnológica o técnica. Enseñanza deportiva y recreativa. Enseñanza cultural. Otros tipos de enseñanza. Actividades de apoyo a la enseñanza. |
| ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL. | SSH | Actividades de médicos y odontólogos. Otras actividades de atención de la salud humana. Actividades de atención de enfermería en instituciones. Actividades de atención en instituciones para personas con retraso mental, enfermos mentales y toxicómanos. Actividades de atención en instituciones para personas de edad y personas con discapacidad. Otras actividades de atención en instituciones. Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas de edad y personas con discapacidad. Otras actividades de asistencia social sin alojamiento. Laboratorios clínicos y de análisis médicos. |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**CUADRO 4.19:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Uso Específico Servicios.

| USO ESPECÍFICO | CÓDIGO | ACTIVIDADES |
|---|---|---|
| ARTES Y ENTRETENIMIENTO | SAE | Actividades creativas, artísticas y de entretenimiento. Actividades de bibliotecas y archivos. Actividades de museos y gestión de lugares y edificios históricos. juegos de salón. Galerías de arte. Sala de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios. Contratación de actores y actrices para obras cinematográficas de televisión o de teatro a cambio de una retribución o por contrato. Agencias de contratación de espectáculos teatrales o de otros tipos de espectáculos recreativos a cambio de una retribución o por contrato. Servicios de grabación de sonidos en discos gramofónicos o en cintas magnetofónicas a cambio de una retribución o por contrato. Actividades de explotación de pistas de baile etcétera. |
| DEPORTES Y RECREACIÓN ACTIVA | SDRA | Actividades deportivas. Explotación de instalaciones para actividades deportivas bajo techo o al aire libre (abiertas, cerradas o techadas, con asientos para espectadores): campos y estadios de fútbol, hockey, béisbol, estadios de atletismo, piscinas, campos de golf, circuitos de carreras de automóviles, canódromos, hipódromos, pistas y estadios para deportes de invierno y pistas de hockey sobre hielo, pabellones de boxeo y gimnasios, boleras. Organización y gestión de competencias deportivas al aire libre o bajo techo con participación de deportistas profesionales o aficionados, por parte de organizaciones con instalaciones propias. Se incluyen la gestión de esas instalaciones y la dotación del personal necesario para su funcionamiento. Actividades de clubes deportivos, ligas deportivas y de órganos reguladores. Actividades por cuenta propia de deportistas y atletas. Actividades relacionadas con carreras automovilísticas. Actividades relacionadas con carreras de caballos y galgos. Actividades de parques de atracción y parques temáticos, incluida la explotación de diversas atracciones mecánicas y acuáticas, juegos, espectáculos, exposiciones temáticas y lugares de picnics. Actividades de espectáculos de rodeo. Actividades de productores o empresarios de espectáculos en vivo distintos de los artísticos o deportivos, aporten o no ellos mismos las instalaciones correspondientes. Actividades de parques recreativos, incluido el alquiler de casetas, casilleros, sillas, hamacas; la gestión de instalaciones de transporte recreativo; por ejemplo, puertos deportivos, y el alquiler de equipo de esparcimiento y recreo como parte integral de los servicios de esparcimiento, bananas, lanchas, etcétera. Actividades de explotación de ferias y exposiciones de carácter recreativo, incluido la explotación de juegos accionados con monedas. Otras actividades deportivas. Actividades de parques de atracciones y parques temáticos. Otras actividades de esparcimiento y recreativas no clasificadas en otra parte. |
| RECREACIÓN PASIVA | SRP | Actividades de los guías de montaña. Gestión de reservas y actividades de apoyo para la caza y pesca deportiva o recreativa. Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que solo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, miradores, observatorios de aves y mobiliario propio de actividades contemplativas. |
| OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS | OAS | Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores. Actividades de asociaciones profesionales. Actividades de sindicatos. Actividades de organizaciones religiosas. Actividades de organizaciones políticas. Actividades de otras asociaciones. Reparación de computadoras. Reparación de equipo de comunicaciones. Reparación de aparatos electrónicos de consumo. Reparación de aparatos de uso doméstico y equipo doméstico y de jardinería. Reparación de calzado y artículos de cuero. Reparación de muebles y accesorios domésticos. Reparación de otros bienes personales y enseres domésticos. Lavado y limpieza, incluida la limpieza en seco, de productos textiles y de piel. Lavado y limpieza de vehículos y motocicletas. Actividades de peluquería y otros tratamientos de belleza. Pompas fúnebres y actividades conexas. Otras actividades de servicios personales. |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 160.- Uso Principal Especiales.** Aquellas zonas que requieren de permisos y aprobación especial, como por ejemplo zonas especiales de desarrollo económico, proyectos de vivienda de interés social, etc. Se encuentra conformado por los siguientes usos específicos (Ver cuadro 4.20):

**a)** Zonas Especiales de Desarrollo Económica. - aquellas definidas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones de 2010 las normas nacionales que lo sustituyan, completamente o reglamenten y las reglamentaciones cantonales.

**b)** Proyectos de Vivienda de Interés Social. - Proyectos públicos, privados o mixtos que desarrollen vivienda de interés social en las condiciones establecidas por las entidades competentes.

**CUADRO 4.20:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Uso Específico Especiales.

| USO ESPECÍFICO | CÓDIGO | ACTIVIDADES |
|---|---|---|
| ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO ECONÓMICO | ESP_ZEDE | Las definidas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones de 2010 las normas nacionales que lo sustituyan, complementen o reglamenten y las reglamentaciones cantonales. |
| PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL | ESP_PVIS | Proyectos públicos, privados o mixtos que desarrollen vivienda de interés social en las condiciones establecidas por las entidades competentes. |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

### Parágrafo No. 5: COMPATIBILIDAD DE USO Y CONDICIONES PARA LA ACTIVIDAD

**Artículo 161.- Compatibilidad de Usos.** La compatibilidad de usos de suelo permite saber si una actividad es permitida o prohibida de implantarse en una determinada zona, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma urbana para el funcionamiento de cada actividad.

**Artículo 162.- Condiciones para la Actividad.** El GAD municipal de San Felipe de Oña, establecerá de manera general y específica mediante la presente ordenanzas o reglamentos las condiciones de funcionamiento, seguridad, ambientales para la implantación de las actividades económicas, productivas y residenciales de acuerdo con la escala de cobertura.

**Artículo 163.- Proyectos Inmobiliarios en propiedad horizontal.** Se entiende como propiedad horizontal al conjunto de normas que regula la división y organización de un inmueble en porcentajes de copropiedad, denominados alícuotas. Se puede aplicar a 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. Todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General, los reglamentos internos lo definido en el PUGS en cuanto a su administración, uso, conservación, reparación, mantenimiento y seguridad.

**Artículo 164.- Condiciones Generales para Proyectos Inmobiliarios en propiedad horizontal.** Para la ejecución de proyectos inmobiliarios en propiedad horizontal deberá considerar lo siguiente:

**a)** Las edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad son aquellas ubicadas en áreas urbanas que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

**b)** No se permite el establecimiento de proyectos de propiedad horizontal en suelo rural de expansión urbana sin que previamente se haya aprobado un plan parcial y se haya transformado este suelo a suelo urbano.

**c)** En el caso de los conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas que se desarrollen bajo este régimen, se respetará la trama vial existente o proyectada.

**d)** Las edificaciones para declarar bajo el régimen de propiedad horizontal deberán cumplir con los determinantes urbanísticos asignados a cada polígono de intervención territorial y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y la licencia de construcción.

**e)** El GAD Municipal de San Felipe de Oña establecerá mediante resolución administrativa los requisitos para el licenciamiento y aprobación de los proyectos sometidos al régimen de propiedad horizontal.

**f)** Se prohíbe expresamente celebrar escrituras de transferencia de dominio de bienes que estén bajo el régimen de propiedad horizontal, sin que antes no estén terminadas las obras de construcción de los bienes comunales, y que las unidades habitacionales en propiedad exclusiva hayan contado con todos los permisos de edificación, con el proceso de control respectivo y con el certificado de terminación de obra y que la misma cumple con las condiciones de habitabilidad necesarias.

**Artículo 165.- Condiciones Específicas para Proyectos Inmobiliarios en propiedad horizontal.** Para la ejecución de proyectos inmobiliarios en propiedad horizontal deberá considerar lo siguiente:

**1.** <u>De los bienes comunes</u>

**a)** Los conjuntos habitacionales deberán aportar obligatoriamente el porcentaje la respectiva ordenanza para ser destinados a áreas verdes y espacios comunales.

**b)** Las áreas comunales son de copropiedad y manejo condominal. En estas áreas se podrán construir salas comunales.

**c)** Los proyectos edificados en altura que se sometan al régimen de propiedad horizontal igualmente deberán dejar por lo menos el 15 % de área construida para ser destinadas a bienes comunales que podrán ser ubicados en planta baja o en altura, en estas áreas se podrán construir salas comunales, gimnasios, etc., y cualquier tipo de equipamiento de uso y acceso comunal.

**d)** Los propietarios participarán proporcionalmente en el pago de expensas de todos los bienes comunes generales, incluido la construcción, mantenimiento y mejoras en lo correspondiente a equipamientos y accesos comunales de uso exclusivo de los copropietarios.

**2.** Secciones Viales

**a)** Se prohíbe la implantación, desarrollo, aprobación, construcción de condominios en predios frente a caminos vecinales. Únicamente se podrán localizar proyectos de condominio en predios frente a vías planificadas y aperturadas.

**b)** Los accesos comunales peatonales deberán tener una sección mínima 3,00 m.

**c)** Los accesos comunales carrozables deberán tener una sección mínima de 8,00m.

**3.** Tamaño del condominio. - El tamaño del condominio no podrá tener una extensión mayor a 10000 m2 de suelo.

**4.** Tamaño mínimo de la unidad construida

**a)** No podrá ser inferior a:

**1.** 95m$^2$ de construcción total por unidad de vivienda en conjuntos residenciales.

**2.** 60 m$^2$ de construcción total por unidad en un edificio.

**b)** Se podrá declarar bajo el régimen de propiedad horizontal en edificios unidades habitacionales en menor proporción a las descritas anteriormente, cuando sean diseñadas para suites, es decir que contengan una sola habitación.

**5.** Retiros

**a)** Se deberán respetar los considerados en el PIT al que pertenecen de acuerdo con el tipo de implantación que se defina para el proyecto.

**b)** No deben existir barreras arquitectónicas que dividan predios individuales.

**6.** COS. - El COS no podrá ser superior a 70%.

**7.** Edificabilidad. - Las definidas por el PIT de acuerdo con el tipo de implantación que se defina para el proyecto.

**8.** Obligatoriedad de parqueaderos, circulaciones y otros. - El GAD municipal establecerá normas específicas que regulen administrativamente la obligatoriedad de estacionamientos y espacios para circulaciones. No deben existir barreras arquitectónicas que dividan predios individuales.

**9.** Mezcla de Usos. - Se sugiere la ubicación de zonas comerciales o de servicios sobre las vías con sección de 8,00 m.

**Artículo 166.- Condiciones Específicas para Actividades Comerciales y de Servicio.** Para definir las condiciones de emplazamiento que permita la mitigación de impactos ambientales, urbanísticos y la movilidad, deberán clasificarse de acuerdo con la escala y nivel de cobertura, a las cuales se les deberá asignar las medidas de mitigación tales como las siguientes:

**1.** Mejoramiento y articulación con el espacio público

**a)** Evitar la aglomeración de personas en hora pico de ingreso o salida de usuarios.

**b)** Conformar áreas de transición entre el espacio privado y público.

**c)** Conformar espacios destinados al tránsito y permanencia de peatones.

**d)** Generar espacio público que articule el uso con la estructura urbana de la ciudad.

**e)** Cualificar el espacio público existente y contribuir a su consolidación.

**f)** Protección de la integralidad del espacio público y su destinación a uso común y disfrute por parte de los ciudadanos.

**g)** Garantizar el uso peatonal de la red de aceras.

**2.** Impactos en la movilidad

**a)** Disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia.

**b)** Garantizar la seguridad peatonal de los accesos.

**c)** Garantizar la adecuada operación del proyecto.

**d)** Garantizar la seguridad vial en el área de influencia.

**e)** Complementar la malla vial existente.

**f)** Reducción de los conflictos de tránsito.

**g)** Mejorar la accesibilidad y conectividad.

**3.** Impactos ambientales

**a)** Controlar la contaminación de suelos por residuos sólidos.

**b)** Garantizar el manejo sostenible de los recursos naturales.

**c)** Garantizar el manejo integral de los escombros.

**d)** Garantizar los niveles de ruido al interior de la edificación.

**e)** Incorporar acciones ecoeficientes en las intervenciones.

**f)** Garantizar el control a los factores de deterioro ambiental relacionados con la publicidad exterior visual, ruido y calidad del aire.

**Artículo 167.- Condiciones Específicas para establecer el número de Estacionamientos requeridos.** Para establecer el número de estacionamientos requeridos se deberá considerar lo siguiente:

**1.** Para edificios de viviendas. - El número de puestos de estacionamientos por unidad de vivienda estará de acuerdo con las siguientes relaciones:

**a)** Un puesto de estacionamiento por cada tres unidades de vivienda.

**b)** En conjuntos habitacionales, Un estacionamiento por cada tres unidades de vivienda.

**c)** Un puesto de estacionamiento por cada cinco unidades de vivienda, cuando estas sean tipo suite.

**d)** Un puesto de estacionamiento por cada cinco unidades de vivienda en programas de interés social siempre que el área de la unidad de vivienda no exceda los 80 $m^2$.

Además de todo lo estipulado, las edificaciones para habitación se sujetarán a las normas en lo concerniente a edificios para estacionamientos.

**2.** Para edificios de Comercios y Servicios. - El número de puestos de estacionamiento por área neta de comercios o servicios estará de acuerdo con las siguientes relaciones:

**a)** Un puesto por cada 100 m2, para locales individuales de hasta 200 m2 de superficie.

**3.** Parqueaderos de uso público. - El emplazamiento de parqueaderos de servicio al público puede realizarse en cualquier sector de planeamiento, siempre y cuando el acceso no genere problemas a la normal circulación de la vía en la que se emplaza, a excepción del área delimitada como Área de Respeto tanto en la Cabecera Cantonal como en la Cabecera Parroquial en los Polígonos de Intervención Territorial USF-01, USF-02 y US-02, y se emplacen en vías con anchos superiores a 10 m. El Plan de Movilidad del cantón San Felipe de Oña a ser elaborado determinará el número máximo de parqueaderos de uso público en la zona, así como su radio de cobertura.

Los parqueaderos para bicicletas deberán ser realizados en las edificaciones comerciales, de gestión, de oficina, y multifamiliares bajo las siguientes condiciones. Podrán ser emplazados en el retiro Fontal, lateral y en subterráneos, mediante un sistema de estructura metálica, que sujete a las bicicletas. La estructura deberá ser como mínimo para 7 bicicletas. Esta estructura deberá colocarse hacia una pared del edificio o hacia el lindero del predio.

**Artículo 168.- Condiciones Específicas para el funcionamiento de Discotecas, Bares y Tabernas, aplicables para áreas mayores a 300 m².** Se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

**1.** El área mínima del lote para el funcionamiento de Discotecas, Bares y Tabernas no será menor a 300 $m^2$.

**2.** Deberá respetar los distanciamientos sociales y aforos admitidos por el Ministerio del Interior y la Secretaria Nacional de Riegos del Estado.

**3.** Los centros de diversión como son Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, sala de proyección para adultos, no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de la ciudad.

**4.** Las discotecas, bares y tabernas con áreas mayores a 300 $m^2$ (descontando las administrativas) se deberán implantar en las áreas industriales, y/o al interior de espacios comerciales y hoteles de más de 2000 $m^2$.

**5.** Deberán cumplir con los siguientes requerimientos de implantación:

**a)** Insonorizar los inmuebles para no generar impactos en las áreas vecinas.

**b)** Deberá solucionar los estacionamientos al interior de los predios.

**c)** Diseñar un sistema efectivo de salidas de emergencia.

**d)** Se podrán implantar discotecas en los pisos superiores de los edificios, pero estos tendrán que generar sistemas de insonorización para que la música no llegue a terrazas o zonas comunes que provoquen contaminación auditiva en el entorno.

**6.** Los bares, discotecas o tabernas con áreas menores a las estipuladas en este apartado se podrán implantar según lo especifica la norma para cada PIT.

**Artículo 169.- Condiciones Específicas para el funcionamiento de Talleres de Metalmecánica.** Podrán implantarse bajo los siguientes parámetros:

**1.** Resolver al interior del predio las áreas de trabajo.

**2.** Resolver al interior del predio los estacionamientos.

**3.** Generar soluciones de aislamiento acústicos para las actividades que generan contaminación en el entorno.

**4.** Las mecánicas y talleres automotrices, talleres eléctricos automotrices, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, accesorios y demás usos donde se realicen arreglos, cambios y mantenimientos de vehículos, garantizarán el espacio necesario para el desarrollo de las actividades inherentes a cada uso dentro de su predio, y no será susceptible de uso del espacio público, tal como veredas, calzadas y demás.

**Artículo 170.- Condiciones Específicas para el funcionamiento de Gasolineras y estaciones de servicio.** Podrán implantarse bajo los siguientes parámetros:

**1.** Las Gasolineras y estaciones de servicio deben cumplir con las siguientes distancias, que serán medidas en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los casos siguientes:

**a)** Una distancia mínima de 200 metros entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida y centros de protección de menores;

**b)** En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 metros hasta Los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales);

**c)** A 100 metros del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico;

**d)** A 1000 metros del lindero más próximo del predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo;

**2.** Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 12 metros y en áreas donde se exploten aguas subterráneas.

**3.** Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GPL), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburiferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección de Planificación Urbana y Rural del GAD Municipal y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

**Artículo 171.- Condiciones Generales para el emplazamiento del Uso Industrial.** Podrán implantarse bajo los siguientes parámetros:

**1.** Mejoramiento y articulación con el espacio público.

**a)** Conformar áreas de transición entre el espacio privado y público, a través de franjas de amortiguamiento, retiros o derechos de vía, que tengan por objeto conformar una barrera vegetal entre las edificaciones del área industrial, la vía y los predios colindantes.

**b)** Espacios que eviten la aglomeración de personas en hora pico de ingreso o salida de usuarios.

**c)** Conformar espacios destinados al tránsito y permanencia de peatones.

**d)** Generar espacio público que articule el uso con la estructura urbana de la ciudad.

**e)** Cualificar el espacio público existente.

**f)** Contribuir a la consolidación del espacio público circundante existente.

**g)** Protección de la integralidad del espacio público y su destinación a uso común y disfrute por parte de los ciudadanos.

**2.** Vialidad y movilidad. - Para la implementación de los usos industriales, se deberá realizar un estudio del tráfico previsible. En el diseño del sistema viario, perseguir como objetivo la reducción de emisiones de CO2, de la contaminación acústica y el fomento de los desplazamientos a pie, en bicicleta o en transporte público. Con soluciones como:

**a)** El impacto urbanístico sobre la movilidad y transporte del sector deberá ser tratado mediante la elaboración de un Plan de movilidad debidamente aprobado por la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

**b)** Organizar el espacio de forma que se posibilite la integración del polígono en el entorno, tanto en los aspectos ambientales como en los económicos y sociales.

**c)** Vías de comunicación identificando la jerarquía de la vía, sección, estado, capa de rodadura, y el número de vías de acceso.

**d)** La disponibilidad de transporte público con lo cual se garantiza que se pueda llegar al sitio.

**e)** Punto de llegada de los productos en un radio de 8 Km.

**f)** La vía principal del sector de acceso a un área calificada industrial deberá tener una sección mínima de 22 metros.

**g)** El acceso hacia el área delimitada como de uso industrial deberá plantearse a partir de un único acceso que se conecte con la vía principal, conexión que debe darse a partir de un distribuidor diseñado para el efecto o por medio de un carril de aceleración o desaceleración.

**h)** Las vías que se planten dentro del área delimitada para industria o de plantearse una urbanización dentro del área industrial, deberán estructurarse a una vía principal de sección mínima de 20 metros, los carriles de servicio tendrán como sección mínima 12 metros; respetando un diseño vial acorde a las necesidades básicas para la circulación y maniobra de vehículos que las actividades a implantarse requieren. Debiendo garantizar que las maniobras de carga y descarga de productos e insumos se resuelvan al interior del predio.

**i)** La dotación de estacionamientos al interior del terreno deberá ser suficiente para alojar los vehículos del personal y visitantes, así como los vehículos de trabajo para el funcionamiento de la industria; por lo que habrá un estacionamiento para vehículo por c/100m2 de construcción, debiendo cumplir con las normas técnicas nacionales para su diseño y disposición.

**j)** El proceso de carga y descarga deberá efectuarse de manera que tanto los vehículos, como el proceso, se encuentren íntegramente dentro de los límites del terreno.

**k)** Deberá proponerse una solución al interior del predio para los vehículos en espera para carga y descarga de productos, materiales e insumos, los vehículos no deben afectar la circulación de vehículos en las vías públicas circundantes.

**l)** Se deberán garantizar medidas de mitigación que disminuyan el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia.

**m)** Se deberán garantizar la seguridad peatonal de los accesos.

**n)** Se deberá mejorar las condiciones de accesibilidad y conectividad, propendiendo a complementar la malla vial existente.

**o)** Fomentar el transporte colectivo (público o privado) para disminuir la emisión provocada por el uso de transportes individuales motorizados.

**p)** Fomentar medios alternativos de transporte no motorizado con criterios de implementación de un sistema de movilidad multimodal que privilegie el uso de la bicicleta y dé mayores seguridades y confort al peatón.

**q)** Las demás exigidas por la autoridad competente.

**3.** Aspectos ambientales

**a)** Enfocar la urbanización y las zonas verdes para propiciar el ahorro energético, disminuir la contaminación atmosférica y acústica y facilitar el control climático.

**b)** Considerar árboles, arbustos y plantas como agentes determinantes de las condiciones climáticas del conjunto.

**c)** Elegir especies adaptadas al lugar, con bajos requisitos de mantenimiento y de agua y contribuidoras a la biodiversidad florística y faunística del lugar.

**d)** Preservar, en lo posible, el drenaje natural del terreno. Colocar mediana para recoger las aguas pluviales.

**e)** Recoger aguas de cubiertas para su posterior reutilización en riegos o limpiezas.

**f)** Valorar la utilización de pantallas vegetales para la minimización de ruidos.

**g)** En el caso de que dentro del terreno existiere un curso de agua, se respetarán los márgenes de protección de acuerdo con los parámetros establecidos en la planificación.

**h)** En caso de no constar en la cartografía, para canales de agua se deberá dejar mínimo 5 metros de franja de protección, para quebradas se deberá dejar mínimo una longitud de 15 metros y en el caso de ríos una longitud mínima de 50 metros medidos a partir de la orilla.

**i)** Controlar la contaminación de suelos por residuos sólidos.

**j)** Garantizar la valoración, conservación y/o recuperación de la estructura ecológica principal.

**k)** Incorporar acciones ecoeficientes en las intervenciones.

**l)** Garantizar el manejo integral de los escombros.

**m)** Garantizar el control a los factores de deterioro ambiental relacionados con la publicidad exterior visual, ruido y calidad del aire.

**n)** Establecer zonas verdes de transición y mitigación respecto las áreas de saturación de ruido.

**o)** No se podrán dejar áreas con chimeneas u otro tipo de emisiones sobre las fachadas que están directamente sobre los paramentos de los predios, al igual las áreas de carga o descarga deberán prever un retroceso de 10 metros sobre las fachadas y en ningún caso podrán modificar el nivel de la vereda.

**p)** Las demás exigidas por la autoridad competente.

**4.** Otros aspectos adicionales para considerar

**a)** Los Usos Industriales de Alto Impacto Ambiental o Peligrosa no podrán limitar con las actividades residenciales, comerciales, administrativas, educativas o de salud.

**b)** Los Usos Industriales de Mediano y Bajo Impacto Ambiental podrán colindar con usos urbanos previéndose una franja de protección de 10 metros arbolada entre el Parque y las actividades urbanas.

**c)** La ubicación de un conjunto industrial debe mantener un retiro mínimo de 5 metros que permita conformar una franja de protección con relación a las áreas naturales y recursos hídricos.

**d)** Un parque o conjunto industrial no podrán asentarse en zonas de riesgo que vulneren la seguridad de las actividades industriales y de sus ocupantes.

**e)** El área de construcción por nave industrial deberá ser de máximo tres mil metros cuadrados, debiendo dejarse un retiro entre naves industriales de 6 metros por motivos de seguridad, si este se destina a una sola industria.

**f)** En el caso de que estas edificaciones se destinen para realizarlas como propiedad horizontal con la finalidad de ser utilizada por varias industrias, deberá dejarse un retiro de 12 metros entre bloques.

**g)** Velar por el cumplimiento de superficies mínimas útiles para que puedan ser destinadas a dotaciones públicas como espacios libres, zonas de jardines, áreas peatonales, etc.

**h)** Facilitar el acceso a servicios básicos de emergencias, bomberos, médicos, ambulancias, planes de evacuación.

**i)** Establecer espacios para la colocación y recolección selectiva de residuos por tipo mediante el uso de contenedores ubicados en lugares estratégicos.

**j)** Impulsar un plan de minimización de consumo del agua mediante medidas de ahorro, depuración y reutilización.

**k)** Gestionar correctamente el tráfico dentro del polígono para facilitar la fluidez de este evitando el incremento de emisiones.

**l)** Se podrá consolidar un área comercial mínimo del 30% de la fachada frontal, estas deberán coincidir con los accesos a las mismas. En estas áreas se podrán ubicar comercios con los productos que se producen en la empresa y áreas de servicios de alimentación que respondan a la demanda del sector.

**m)** Se deberán desarrollar equipamientos que sirvan de soporte para las madres que laboran en estas industrias, tales como guarderías y/o comedores comunitarios.

**n)** Cada industria o empresa implementada deberá contar con su Lactario Institucional, en cumplimiento con lo que dispone el Ministerio de Salud Pública en su Acuerdo Ministerial No. 0000083.

**o)** Los proyectos industriales podrán plantear áreas residenciales para sus trabajadores siempre y cuando estas tengan acceso directo desde las vías principales y estén rodeadas por áreas de espacio público que mitiguen el impacto de la industria.

**p)** Deberá tomarse como referencia los modelos de parques industriales y zonificación definidos por los estudios elaborados por el MIPRO, no obstante, se deberán cumplir las condiciones de uso y ocupación definidas en este PUGS.

**Artículo 172.- Condiciones Específicas para el emplazamiento del Uso Industrial.** Podrán implantarse bajo los siguientes parámetros:

**1.** Condiciones para el emplazamiento de zonas industriales en un polígono con un área inferior a 5000 m2.

**a)** Este tipo de implantaciones se consideran de bajo impacto urbanístico, por lo que se relacionan con industrias de bajo impacto ambiental y pequeñas industrias. Podrán situarse en suelo urbano y de expansión urbana.

**b)** Estos predios podrán ser sujeto de fraccionamiento o de propiedad horizontal cumpliendo las mismas condiciones de acceso y seguridad conforme las disposiciones del Benemérito Cuerpo de Bomberos de San Felipe de Oña y las normas técnicas nacionales.

**c)** Para fraccionamiento el lote mínimo se acogerá a la demanda empresarial.

**d)** Tipo de implantación: Aislada.

**e)** Retiro Frontal: 10 metros.

**f)** Retiros laterales: 6 metros.

**g)** Retiro Posterior: 6 metros.

**h)** Del retiro frontal de 10 metros, 3 metros le corresponde a la franja de amortiguamiento vegetal, criterio a aplicarse a los demás retiros.

**i)** Coeficiente de ocupación del suelo: 60%.

**j)** Por factores de seguridad este tipo de fraccionamientos deberá tener frente a una vía de una sección mínima de 12 metros y tener carriles de servicio no inferiores a 10 m de sección.

**k)** La vía frontal deberá ser alimentadora de una vía de mayor sección que se constituya vía colectora o de primer orden.

**l)** Este tipo de implantaciones se admitirán para industria de bajo impacto urbanístico, es decir, admite vehículos de carga con capacidad hasta de 2 t., con frecuencia de viajes no superior a la de 1veh/día, en horario de labores diurna.

**m)** El requerimiento de servicios públicos no excederá el de los existentes o programados por las empresas de dotación de servicios.

**n)** El almacenamiento de combustible deberá cumplir con las exigencias de la autoridad competente y lo que determina el Benemérito Cuerpo de Bomberos.

**o)** Para el caso de que las industrias produzcan efluentes, cada polígono o complejo industrial deberá tener su propia planta de tratamiento antes de derivar dichos efluentes al servicio público de alcantarillado.

**2.** Condiciones para el emplazamiento de zonas industriales en un polígono con un área entre 5000 m2 y menores a 10000 m2.

**a)** Este tipo de emplazamiento se consideran de bajo y medio impacto ambiental, se relacionan con industrias de bajo y mediano impacto ambiental, podrán situarse en suelo de expansión urbana.

**b)** El lote mínimo se acogerá a la demanda empresarial.

**c)** Estos predios podrán ser sujeto de fraccionamiento o de propiedad horizontal cumpliendo las mismas condiciones de acceso y seguridad conforme las disposiciones del Benemérito Cuerpo de Bomberos de San Felipe de Oña y las normas técnicas nacionales.

**d)** Tipo de implantación: Aislada.

**e)** Retiro Frontal: 12 metros.

**f)** Retiros laterales: 6 metros.

**g)** Retiro Posterior: 6 metros.

**h)** Del retiro frontal de 10 metros, 3 metros le corresponde a la franja de amortiguamiento vegetal, criterio a aplicarse a los demás retiros.

**i)** Coeficiente de ocupación del suelo: 60%.

**j)** Por factores de seguridad este tipo de fraccionamientos deberá tener frente a una vía de una sección mínima de 12 metros y tener carriles de servicio no inferiores a 10 m de sección.

**k)** La vía frontal deberá ser alimentadora de una vía de mayor sección que se constituya vía colectora o de primer orden.

**l)** El porcentaje de área verde y equipamiento no será inferior al 15%.

**m)** Este tipo de implantaciones se admitirán para industria de bajo y mediano impacto urbanístico, es decir admite vehículos de carga con capacidad hasta de 2 t. con frecuencia de viajes no superior a la de 1veh/día, en horario de labores diurna.

**n)** El requerimiento de servicios públicos tendrá que ser aprobada por las empresas respectivas.

**o)** El almacenamiento de combustible deberá cumplir con las exigencias de la autoridad competente y lo que determina el Benemérito Cuerpo de Bomberos.

**p)** Para el caso de que las industrias produzcan efluentes, cada polígono o complejo industrial deberá tener su propia planta de tratamiento antes de derivar dichos efluentes al servicio público de alcantarillado.

**3.** Condiciones para el emplazamiento de zonas industriales en polígono con un área mayor a 10000 m2.

**a)** Este tipo de emplazamiento se relacionan con industrias de bajo, mediano y al alto impacto ambiental, podrán situarse en suelo rural, su impacto urbanístico se considera mediano o alto.

**b)** El lote mínimo se acogerá a la demanda empresarial.

**c)** Estos predios podrán ser sujeto de fraccionamiento o de propiedad horizontal cumpliendo las mismas condiciones de acceso y seguridad conforme las disposiciones del Benemérito Cuerpo de Bomberos de San Felipe de Oña y las normas técnicas nacionales.

**d)** Tipo de implantación: Aislada

**e)** Retiro Frontal: 12 metros

**f)** Retiros laterales: 6 metros

**g)** Retiro Posterior: 6 metros

**h)** Del retiro frontal de 10 metros, 3 metros le corresponde a la franja de amortiguamiento vegetal, criterio a aplicarse a los demás retiros.

**i)** Coeficiente de ocupación del suelo: 70%.

**j)** Por factores de seguridad este tipo de fraccionamientos deberán localizarse mínimo en vías de jerarquía 3 y tener carriles de servicio no inferiores a 12 m de sección.

**k)** En caso de que la vía Jerarquía 3 no se encuentre construida en la sección mínima de 22 metros, el promotor deberá promocionar los diseños para su implementación.

**l)** La construcción de la infraestructura vial, de equipamientos y servicios requerida para la implantación del uso requerido que supere la infraestructura existente o planificada en el sector deberá ser asumida por el solicitante o promotor del proyecto.

**m)** El porcentaje de área verde y equipamiento, en caso de fraccionamiento o propiedad horizontal no será inferior al 15% y deberá cumplir con la normativa vigente.

**n)** Para el caso de que las industrias produzcan efluentes, cada polígono o complejo industrial deberá tener su propia planta de tratamiento antes de derivar dichos efluentes al servicio público de alcantarillado.

**Artículo 173.- Condiciones Específicas para el emplazamiento del Uso de Almacenaje y Bodegaje.** Podrán implantarse bajo los siguientes parámetros en áreas para almacenaje de gran volumen y plataformas logísticas que superen los 5000 $m^2$:

**1.** Para su implantación en suelo urbano únicamente vinculado a usos industriales preexistentes debidamente aprobados y con permisos de funcionamiento vigentes:

**a)** Su aprobación se sujetará a la elaboración de un Plan Especial o el instrumento que determine la normativa vigente.

**b)** Deberá presentar un Estudio de impacto ambiental con su respectivo Plan de Mitigación de impactos ambientales y estudio de paisaje.

**c)** El impacto urbanístico sobre la movilidad y transporte del sector deberá ser tratado mediante la elaboración de un Plan de movilidad debidamente aprobado por la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

**d)** Al tratarse de un suelo urbano consolidado o en proceso de consolidación el instrumento de planificación a aplicarse deberá contar con un capítulo de Participación Ciudadana con los requisitos mínimos que establece la Ley respectiva.

**e)** Las maniobras, carga y descarga, espera de vehículos pesados deberán ser realizadas al interior del predio. Se prohíbe la ocupación de espacios públicos y vías.

**f)** El uso de almacenaje no superará el 20% del PIT, donde el uso residencial sea el principal.

**g)** El uso de almacenaje no superará el 30% del PIT, donde el uso comercial sea el principal.

**h)** El coeficiente de ocupación no superará el 50% de la manzana o el que se determine en el PIT.

**i)** La altura de la edificación no será superior a la establecida en el PIT.

**j)** El tipo de implantación será aislado.

**k)** El polígono de almacenaje máximo no superará los 10000$m^2$.

**l)** El área requerida no será susceptible de fraccionamiento, funcionará bajo la modalidad de propiedad horizontal y bajo el cumplimiento del reglamento a expedirse conforme a la ley correspondiente.

**m)** Retiro Frontal: 10 metros.

**n)** Retiros laterales: 6 metros.

**o)** Retiro Posterior: 6 metros.

**p)** Los cerramientos serán transparentes y con una franja de arbolado en su perímetro no inferior a 2 metros que disminuya el impacto paisajístico generado. El impacto visual deberá mitigarse en el proyecto arquitectónico, conforme al Estudio de Paisaje aprobado.

**q)** Los vehículos deberán permanecer en óptimo estado de funcionamiento, de manera que los gases que generen sus motores no alteren la calidad del aire del sector. Para el permiso de funcionamiento se deberá presentar la documentación que demuestre el estado de los vehículos que permanezcan en el sitio.

**r)** La implantación de áreas de almacenaje será únicamente con frente a vías superiores a 12 metros de sección.

**s)** En áreas urbanas no consolidadas o en proceso de consolidación la sección mínima de vía será de 20 metros, se excluye de esta sección el carril de desaceleración, misma que será definida en el Plan Parcial. De acuerdo con la movilidad generado por el proyecto la sección puede ser variable conforme a la normativa nacional y bibliografía especializada, pero no será inferior a la establecida.

**t)** La construcción de la infraestructura vial, de equipamientos y servicios requerida para la implantación del uso requerido que supere la infraestructura existente o planificada deberá ser asumida por el solicitante o promotor del proyecto.

**u)** Estas condiciones de implantación no aplican para solicitudes de empresas que se encuentren relacionadas con denuncias no resueltas de incumplimiento de la norma ambiental o de funcionamiento.

**v)** Cumplir con requerimientos sobre el proceso de regularización ambiental, en todas las fases del proyecto.

**2.** Para su implantación en suelo de expansión urbana vinculada a suelos industriales preexistentes:

**a)** Su aprobación se sujetará a la elaboración de un Plan Parcial o el instrumento que determine la normativa vigente.

**b)** Estudio de impacto ambiental y estudio de paisaje.

**c)** El impacto urbanístico sobre la movilidad y transporte del sector deberá ser tratado mediante la elaboración de un Plan de Movilidad debidamente aprobado por la Dirección de Planificación Urbano y Rural.

**d)** Las maniobras, carga y descarga, espera de vehículos pesados deberán ser realizadas al interior del predio. Se prohíbe la ocupación de espacios públicos y vías.

**e)** El tamaño del predio se sujetará a las necesidades de las empresas requirentes del servicio.

**f)** El coeficiente de ocupación de áreas construidas no superará el 50% del área del terreno.

**g)** La altura de la edificación será hasta 16 metros.

**h)** El tipo de implantación de la edificación será aislada.

**i)** La superficie por nave no superará los 3000 metros cuadrados.

**j)** La separación entre naves será de 6 metros como mínimo. Esta separación servirá únicamente para el tránsito de vehículos de carga máximo de dos ejes mediano (2DA) y montacargas.

**k)** Retiro Frontal: 10 metros.

**l)** Retiros laterales: 6 metros.

**m)** Retiro Posterior: 6 metros.

**n)** Los cerramientos serán transparentes y con una franja de arbolado en su perímetro no inferior a 2 metros que disminuya el impacto paisajístico generado. El impacto visual deberá mitigarse en el proyecto arquitectónico, de acuerdo con el estudio de paisaje aprobado.

**o)** Para la circulación de vehículos de carga de dos ejes grandes (2DB) y mayores, el proyecto contemplará las secciones necesarias para su maniobra y estacionamiento interno, considerando sus dimensiones y radios de giro necesarios.

**p)** Las aceras mínimas para tránsito peatonal no serán inferiores a 1.25 metros.

**q)** Los vehículos deberán permanecer en óptimo estado de funcionamiento, de manera que los gases que generen sus motores no alteren la calidad del aire del sector.

**r)** Para el permiso de funcionamiento se deberá presentar la documentación que demuestre el estado de los vehículos que permanezcan en el sitio.

**s)** Las maniobras, carga y descarga, espera de vehículos pesados deberán ser realizadas al interior del predio. Se prohíbe la ocupación de espacios públicos y vías.

**t)** La sección mínima de vía será de 20 metros, se excluye de esta sección el carril de desaceleración, misma que será definida en el Plan Parcial. De acuerdo con la movilidad generada por el proyecto la sección puede ser variable conforme a la normativa nacional y bibliografía especializada, pero no será inferior a la establecida.

**u)** La construcción de la infraestructura vial, de equipamientos y servicios requerida para la implantación del uso requerido que supere la infraestructura existente o planificada deberá ser asumida por el solicitante o promotor del proyecto.

**Artículo 174.- Condiciones Específicas para la Extracción minera para materiales áridos y pétreos en el cantón San Felipe de Oña.** De acuerdo con la resolución 0004-CNC-2014 en la cual se le asigna la competencia a los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales para la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras, el GAD DE San Felipe de Oña incorpora dentro de la planificación local los mecanismos para regular, autorizar y controlar este tipo de explotación minera, los cuales se establecen como uso restringido dentro de los PIT Rurales, con excepción de los suelos de protección.

En el suelo rural, la extracción se considera un uso restringido, sobre esto, los usos principales y las condiciones para el desarrollo de este tipo de extracción minera se observará en las determinaciones de la "ORDENANZA QUE REGULA LA ACTIVIDAD MINERA PARA MATERIALES ÁRIDOS Y PÉTREOS EN EL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA", a ser elaborado y reformado.

### Parágrafo No. 6: ACLARACIONES SOBRE EL CONDICIONAMIENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE USOS DE SUELO

**Artículo 175.-** Todos los usos no expresamente permitidos en cada uno de los Polígonos de Intervención o Ejes Urbanos se entenderá que están prohibidos. En el caso de usos de suelo no previstos en la presente Ordenanza y que exista interés por emplazarlos en uno o varios de los diferentes Polígonos de Intervención Territorial o Ejes Urbanos de la Ciudad, su aceptación queda condicionada a que cada uso de suelo cumpla simultáneamente las siguientes cinco condiciones relativas a su naturaleza:

**a)** Susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales, complementarios o compatibles, previstos para el Polígono de Intervención Territorial o Eje Urbano en el cual existe interés por emplazarlo.

**b)** Demandar para su emplazamiento en dicho Polígono de Intervención Territorial o Eje Urbano, espacios construidos -cubiertos y descubiertos- y consumo de servicios básicos, similares a los demandados por los usos asignados.

**c)** Tener un horario de funcionamiento similar al de los establecimientos correspondientes a los usos previstos.

**d)** No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados; y,

**e)** Que su funcionamiento no genere en el Polígono de Intervención Territorial o Eje Urbano, riesgos mayores a los que generan por su naturaleza los usos previstos.

**Artículo 176.-** Todos los usos que no han sido expresamente asignados a cada Polígono de Intervención Territorial o Eje Urbano deberán relocalizarse hacia los polígonos en los que se permite su emplazamiento. De esta situación notificará a los propietarios de los establecimientos y a la Comisión de Gestión Ambiental, la Dirección de Planificación Urbana y Rural, de oficio o a petición de parte interesada.

Corresponderá a la Dirección de Planificación Urbana y Rural establecer en cada caso el plazo en el cual deberá efectuarse la relocalización del establecimiento, sin perjuicio de aplicar igualmente y cuando proceda, las disposiciones del Artículo 348 de esta Ordenanza. Dicho plazo no será susceptible de prórroga.

**Artículo 177.-** No obstante, de lo señalado en el artículo anterior, los propietarios de los establecimientos considerados como usos de suelo incompatibles, podrán, luego de la notificación a la que se refiere el artículo anterior, acogerse voluntariamente a un Diagnóstico Ambiental, el cual tendrá como objetivos:

**a)** Determinar el grado de cumplimiento de las normativas vigentes en materia ambiental, tanto a nivel local -incluyendo las constantes en la presente Ordenanza-, como a nivel nacional, tales como el Código de la Salud y la Ley de Gestión Ambiental.

**b)** Como parte sustancial del Diagnóstico Ambiental, se diseñará un Sistema de Gestión Ambiental y se implementará un Programa de Medidas Correctoras. Este proceso de integración ambiental será supervisado y evaluado por la Comisión de Gestión Ambiental, en forma coordinada con las direcciones de Gestión Ambiental y Desarrollo Económico y Planificación Urbana y Rural, estableciendo en cada caso los plazos para la ejecución del Diagnóstico Ambiental y la implementación de su Programa de Medidas Correctoras, así como la periodicidad con la que se realizará la Auditoría Ambiental en el futuro, que no podrá ser mayor a tres años (3 años).

**c)** Si la implementación del Programa de Medidas Correctoras derivada del Diagnóstico Ambiental no logra el cumplimiento de las normativas vigentes, o por motivos de fuerza mayor -de cualquier naturaleza- no puede llevarse a cabo tal implementación en su totalidad, se producirá la relocalización del uso de suelo o establecimiento, siguiendo para el efecto las disposiciones del artículo anterior. En consecuencia, la Municipalidad a través de la Dirección de Planificación Urbana y Rural ratificará la permanencia de los usos de suelo que luego de la implementación del respectivo Programa de Medidas Correctoras, hayan logrado integrarse ambientalmente cumpliendo la normativa vigente.

**d)** No podrán acogerse al Diagnóstico Ambiental los establecimientos que de conformidad con el Artículo 181 de la presente Ordenanza, obligatoriamente deben emplazarse fuera de los límites urbanos del cantón. La ejecución del Diagnóstico Ambiental y la formulación e implementación del Programa de Medidas Correctoras, será de responsabilidad técnica y económica de los interesados, para lo cual podrán recibir el apoyo de la Comisión de Gestión Ambiental, de las dependencias técnicas de la Municipalidad, tales como: la Dirección de Planificación Urbano y Rural, Dirección de Gestión Ambiental y Desarrollo Productivo y Económico, sin perjuicio de que los interesados puedan contratar los servicios de firmas auditoras ambientales debidamente calificadas.

**Artículo 178.-** Los propietarios en cuyos establecimientos se hayan realizado los Estudios de Impacto Ambiental, Diagnóstico Ambiental, o que tengan un Sistema de Gestión Ambiental implementado, darán cumplimiento a la periodicidad considerada en estos estudios (no mayor de tres años), para la realización de la Auditoría Ambiental en el futuro, la cual tiene como objetivos fundamentales:

**a)** Determinar y verificar el grado de cumplimiento del Programa de Medidas Correctoras, como la normativa sobre las cuales se aprobaron los proyectos en materia ambiental.

**b)** Evaluar el cumplimiento de los Sistemas de Gestión Ambiental empleados; y,

**c)** Determinar la coherencia de la Gestión Ambiental de la empresa con la normativa vigente en la materia.

**d)** Como parte sustancial de la Auditoría Ambiental, se diseñará e implementará un Programa de Medidas Correctoras.

Para verificar el grado de cumplimiento de estas exigencias ambientales, se llevarán a cabo visitas de inspección de los proyectos contemplados en el programa de auditorías. Estas acciones de integración ambiental serán complementadas con medición de emisiones y control de programas de monitoreo, supervisado y evaluado por la Comisión de Gestión Ambiental, en forma coordinada con las direcciones de Gestión ambiental y Desarrollo productivo y económico y Planificación Urbana y Rural.

De establecerse incumplimientos o daño ambiental, independientemente del plazo establecido, la Comisión de Gestión Ambiental, en forma coordinada con la Dirección de Planificación Urbana y Rural, establecerán en cada caso de forma inmediata, los plazos para la ejecución de la Auditoría Ambiental. Si la implementación del Programa de Medidas Correctoras derivada del Diagnóstico Ambiental no logra el cumplimiento de las normativas vigentes, o por motivos de fuerza mayor –de cualquier naturaleza- no puede llevarse a cabo tal implementación en su totalidad, se producirá la relocalización del uso de suelo o establecimiento, siguiendo para el efecto las disposiciones del Artículo 175 de esta ordenanza.

En consecuencia, la Municipalidad a través de la Dirección de Planificación Urbana y Rural ratificará la permanencia de los usos de suelo que luego de la implementación del respectivo Programa de Medidas Correctoras, hayan logrado integrarse ambientalmente cumpliendo la normativa vigente.

No podrán acogerse al Diagnóstico Ambiental los establecimientos que de conformidad con el Artículo 181 de la presente Ordenanza, obligatoriamente deben emplazarse fuera de los límites urbanos del cantón. La ejecución del Diagnóstico Ambiental y la formulación e implementación del Programa de Medidas Correctoras, será de responsabilidad técnica y económica de los interesados, para lo cual podrán recibir el apoyo de la Comisión de Gestión Ambiental, de las dependencias técnicas de la Municipalidad, tales como: la Dirección de Planificación Urbano y Rural, Dirección de Gestión Ambiental y Desarrollo Productivo y Económico, sin perjuicio de que los interesados puedan contratar los servicios de firmas auditoras ambientales debidamente calificadas. Los costos de reparación de los daños ambientales correrán a cargo del causante de estos.

**Artículo 179.-** En los casos en los que técnicamente sea factible, esto es, para los talleres artesanales o aquellos usos de suelo que no causen impacto al medio, la Dirección de Planificación Urbana y Rural será la encargada de elaborar el Programa de Medidas Correctoras siendo responsabilidad de los interesados implementarlo.

**Artículo 180.-** Todos los usos de suelo, independientemente de su localización en el territorio cantonal, podrán ser motivo y en cualquier tiempo, de la ejecución de Diagnósticos o Auditorías Ambientales externas, parciales o completas, por parte de la Comisión de Gestión Ambiental, coordinando para el efecto con las Direcciones Gestión Ambiental y Desarrollo Productivo y Económico y planificación Urbana y Rural. Si como resultado de dichos estudios se determina la necesidad de implementar un Programa de Medidas Correctoras, el propietario del tal establecimiento se obligará a ello, dentro de los plazos que para el efecto se concedan. El incumplimiento en la ejecución del Programa de Medidas Correctoras en los plazos establecidos será motivo para que se proceda a la clausura del establecimiento.

**Artículo 181.- Obligatoriamente se ubicarán fuera del límite del área urbana los siguientes usos:**

**a)** Todo tipo de criaderos, exceptuando los que a juicio de la Comisión de Gestión Ambiental puedan autorizarse en la ciudad.

**b)** Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento superior a mil cilindros. Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a dos mil metros del límite del área urbana, de los núcleos urbano parroquiales y centros poblados menores del Cantón y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el Registro Oficial Número 313 del 8 de mayo de 1998 y en los que en el futuro se expidieren.

**c)** Bodegas o depósitos de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que no deberán emplazarse a distancias menores a dos mil metros del límite de los cascos urbanos y centros poblados menores del Cantón. Están dentro de este grupo los locales destinados a: Almacenamiento de combustibles (cualquiera sea su tipo, con excepción de los depósitos de gas licuado de petróleo a permitirse al interior de la Ciudad) y las productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales: oxígeno, acetileno, hidrógeno, etc.

**d)** Industrias catalogadas como peligrosas, tales como: Las que producen, almacenan o utilizan explosivos, las fábricas de compuestos químicos tóxicos o letales (cualquiera sea su uso o estado físico) y las fábricas, establecimientos de investigación, unidades militares, etc., que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas.

**e)** Fábricas de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo.

**f)** Depósitos y preparación de abono orgánico, en instalaciones que ocupen una superficie de terreno mayor a 300 $m^2$.

**g)** Fundidoras (excepto las de tipo artesanal) en instalaciones que ocupen una superficie de terreno mayor a 20 $m^2$.

**Artículo 182.- Actualización de usos. -** Los usos específicos que se señalan en esta ordenanza podrán contener la determinación de subactividades las mismas que constarán en una resolución administrativa que será actualizada ordinariamente cada seis meses por la dirección de planificación y puesta en conocimiento del Concejo una vez al año en el mes de diciembre.

**Parágrafo No. 7: DETERMINANTES URBANÍSTICOS PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO**

**Artículo 183.- Definición.** Se entiende como ocupación del suelo a las características de división de suelo, implantación de la edificación y volumen de construcción que se asignan a los PIT definidos para el Cantón San Felipe de Oña.

Los determinantes para definir las condiciones de ocupación para el suelo del cantón San Felipe de Oña son el Lote mínimo, Frente mínimo, Retiros Frontal, Laterales y Posterior, Altura (pisos), Tipo de Implantación, Sección de Vía Mínima y COS.

La asignación particular de las condiciones de ocupación para cada uno de los PIT se realiza a partir del análisis que se hace de cada uno de ellos, teniendo en cuenta i) los resultados de los indicadores con los cuales se determinaron las zonas homogéneas, ii) los datos sobre el modelo territorial deseado, iii) las condiciones físicas, ambientales y de producción (para el caso rural).

**Artículo 184.- Modificación.** Sólo a través de la formulación de planes parciales se podrán modificar las determinantes urbanísticas definidas por cada PIT siempre y cuando se establezca un sistema de reparto de cargas y beneficios y se cedan los suelos públicos correspondientes.

**Artículo 185.- Suelos exentos para procesos de Urbanización, construcción o fraccionamiento.** Los suelos que presenten al menos una de las siguientes condiciones no podrá surtir ningún proceso de urbanización, construcción o fraccionamiento:

1. Topografía: en suelos con pendiente igual o superior al 60%.

2. Condición de riesgo: las áreas que presentan grado alto y muy alto no mitigable de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación u otros fenómenos naturales, estudiados en el diagnóstico del PDOT 2019 del cantón.

3. Hidrología: Márgenes de protección de ríos y quebradas según Estudio estudios puntuales elaborados por las entidades competentes.

4. Protección estricta: los suelos que tengan protección estricta por condiciones ambientales o arqueológicas de acuerdo con lo establecido por las entidades competentes.

5. Servidumbre por líneas de transmisión eléctricas.

6. Derecho de vía de aquellas clasificadas dentro de la jerarquía 1 y 2 que corresponden a vías estatales, Inter cantonales e Inter parroquiales, a excepción de aquellos que se le considera como corredores de crecimiento.

**7.** Servidumbres por las líneas de transporte de hidrocarburos y zona de influencia de poliductos.

**8.** Servidumbres o márgenes de protección de canales de riego y líneas de conducción de agua potable.

**Artículo 186.- Suelos con limitaciones para procesos de Urbanización, construcción o fraccionamiento.** Los suelos que presenten al menos una de las siguientes condiciones tendrá limitado el proceso de urbanización, construcción o fraccionamiento a la presentación de estudios o cumplimiento de requisitos previos de acuerdo con lo que establezca la entidad competente:

**1.** Topografía: Suelos localizados en pendientes entre 30% y 60% que no estén en zonas con susceptibilidad de riesgo, deberán presentar los estudios correspondientes con los cuales eventualmente se podrá aprobar un proceso de urbanización o edificación bajo las condiciones que defina el GAD, en estos casos, las determinantes no podrán ser inferiores a las definidas en el PIT al que pertenece.

**2.** Condición de riesgo: las áreas que presentan grado medio o bajo de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación u otros fenómenos naturales.

**3.** Patrimoniales: los bienes de valor patrimonial, áreas, conjuntos y ejes patrimoniales y sus radios de influencia, deberán ajustarse a las condiciones establecidas por la dirección de Áreas Históricas o el INPC según sea el caso, de acuerdo con las competencias de cada uno.

**4.** Paisajísticos: valores paisajísticos desde, a través y hacia los ejes de respeto de valor patrimonial y conjuntos.

**Artículo 187.- Criterios y Condiciones Generales para establecer las normas urbanísticas.** Las condiciones por criterio establecido se detallan a continuación:

**1.** LOTE MÍNIMO. - El tamaño mínimo de lote se define en cada PIT o sector de acuerdo con las condiciones físicas, urbanísticas, ambientales, de densidad y de las disposiciones del modelo territorial. Se considerará las siguientes condiciones:

**a)** Para el suelo urbano, el tamaño mínimo de lote resultante no podrá ser inferior a 120 metros cuadrados, con excepción de proyectos para promover vivienda de interés social, en cuyo caso, la administración municipal podrá definir condiciones particulares.

**b)** Para el suelo rural, se define en cada PIT o sector de acuerdo con las condiciones físicas, urbanísticas, ambientales, de densidad y de las disposiciones del modelo territorial, en cualquier caso, el tamaño mínimo de lote resultante no podrá ser inferior a 1200 metros cuadrados, a excepción de los corredores de crecimiento establecidos en los tramos viales.

**2.** FRENTE MÍNIMO Y FONDO DE PREDIO. - Se considerará las siguientes condiciones:

**a)** Para desarrollar la norma urbanística definida en el PUGS, el frente mínimo de lote en suelo urbano cantonal o parroquial de Susudel no podrá ser inferior a 7 metros.

**b)** La relación frente/fondo oscilará entre 2.25 y 1.25. En el caso de implantación aislada, se solicitará un mayor frente (>20 metros) y lote mínimo (>500m$^2$) a fin de incrementar el frente del edificio y las visuales, especialmente para edificios de altura entre 5-6 pisos.

**3.** RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR. - Se considerará las siguientes condiciones:

**a)** Para los retiros lateral y posterior, se utiliza el criterio de soleamiento (al menos 4 horas de luz directa al día) y ventilación y se estiman en función de la altura del edificio. Se utilizó la fórmula: RETIRO = altura/tangente X.

dónde "X" es un ángulo de 70 grados, por tanto, el denominador de la fórmula corresponde a 2.7 metros. En todos los casos, este cálculo se realizará teniendo en cuenta la altura real de la edificación.

**b)** Para implantaciones aisladas o pareadas, el retiro lateral no podrá ser inferior a 3 metros. El resultado de la fórmula de cálculo de retiro lateral deberá aproximarse al 0,5 superior.

**c)** El retiro posterior será igual al retiro lateral, sin embargo, en ningún caso podrá ser inferior a 3 metros.

**d)** Los retiros frontales deberán cumplir las siguientes condiciones:

**1.** No podrá ser inferior a 5 metros lineales.

**2.** En cada PIT se define el retiro frontal que deberá mantener, de acuerdo con las condiciones específicas de cada sector.

**3.** En caso de viviendas interiores que no cuentan con frente hacia una vía pública, el retiro frontal mínimo de una vivienda debe ser de 5 metros a partir de su límite colindante.

**4.** Se deberán mantener al nivel de la acera, y en caso de terrenos en pendiente, estos mantendrán el nivel natural del terreno.

**5.** Se deberá incorporará área verde que aporte al paisaje urbano teniendo en cuenta los siguientes aspectos: en predios con frentes inferiores a 12 metros los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares no pueden superar el 50% del frente del lote.

Para predios con frentes superiores a 12 metros los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares no podrá ser mayor a 6 metros.

**6.** La rampa de acceso hacia los parqueaderos subterráneas deberá comenzar luego de los 3.5 primeros metros de la línea de fábrica, con el objeto de evitar barreras arquitectónicas.

**7.** En zonas con uso residencial, los retiros frontales tendrán jardines para aportar al paisaje urbano, en predios con frentes inferiores a 12 metros podrá pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares en un porcentaje no mayor al 50% del frente del lote, y para predios con frentes superiores a 12 metros el frente a pavimentarse no podrá ser mayor a 6 metros. Este porcentaje se aplicará para toda el Área de Actuación a excepción de aquellos que tiene un emplazamiento continuo.

**8.** Sobre ejes urbanos, el retiro frontal se tratará como prolongación de la acera y tendrán jardines que aporten al paisaje urbano, los cuales ocuparán un área no menor al 50% del área del retiro frontal. No podrán construirse en este retiro los cerramientos frontales ni laterales, en toda la profundidad del retiro frontal, y tampoco podrán ser ocupados por estacionamientos.

**9.** En caso de plantearse el uso de adoquín ecológico, placas o similares no podrán contabilizarse individualmente las áreas de estos elementos, sino se considerará pavimentada toda el área general donde se ubiquen.

**10.** Los cerramientos con frente hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal, deberán ser tratados a partir de 1 metro de altura, con setos vivos o rejas tales que permitan la integración visual entre los espacio público y privado, y deberán tener una altura máxima de 2.4 metros.

**11.** En ningún caso se podrá emplazar una edificación en retiro frontal.

**12.** En ningún caso se permite la ocupación de los retiros frontales a nivel de subsuelo.

**4.** ALTURA. - La altura máxima expresada en número de pisos y de metros lineales se muestra a continuación (Ver cuadro 4.21) considerando los siguientes lineamientos:

**CUADRO 4.21:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Altura máxima por denominación de número de pisos.

| Número de Pisos | Altura Máxima (m) |
|---|---|
| 1 | 4.50 |
| 2 | 7.50 |
| 3 | 10.20 |
| 4 | 12.90 |
| 5 | 15.60 |
| 6 | 18.30 |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**a)** La altura de la edificación será medida desde el nivel de la acera hasta el cumbrero o hasta la cubierta plana terminada.

**b)** Para el caso de terrenos con pendiente, bajo nivel o sobre nivel, la altura de la edificación se medirá siguiendo el perfil natural del terreno.

**c)** La altura máxima de la edificación medida en metros presentará una tolerancia del 10 - 20% de su altura correspondiente en el cuadro 4.21.

**d)** En el cuadro 4.21 se encuentran incluidos los 1.80 metros adicionales sobre la altura máxima establecida en las características de ocupación de cada PIT en caso de que el proyecto planteé la construcción de los siguientes elementos:

**1.** Cumbrero en caso de cubiertas inclinadas.

**2.** Instalaciones de gas centralizado, cisternas, cabina de ascensor. Y cualquier otro elemento, los cuales por ningún motivo excederán la altura establecida.

**e)** Los cálculos el cuadro 4.21 se realizan con base en las siguientes determinantes:

**1.** Para Planta Baja: 3 metros.

**2.** Para el resto de las plantas, en edificios de hasta 6 pisos: 2,7 metros.

**f)** La altura mínima de entrepiso de locales habitables medida desde el piso terminado hasta el cielo raso será de 2.40 m. A esta determinación se añaden las siguientes consideraciones:

**1.** Esta altura podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande un proyecto. En ningún caso las modificaciones en cuanto a la disminución de dicha dimensión serán aplicables para locales habitables, y su variación no implicará el incremento de la altura máxima.

**2.** En las áreas patrimoniales la altura de entrepiso estará determinada por la existente en las edificaciones intervenidas; para nuevas edificaciones, se tomará como referencia la altura de las edificaciones aledañas o colindantes.

**g)** Los proyectos industriales no tendrán límite de altura para el desarrollo de la actividad. Para las áreas de oficinas y comerciales aplican las alturas mínimas y máximas descritas en esta norma.

**h)** Se permitirá la construcción de buhardillas para aprovechar el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso. No se permite más de un piso dentro de la buhardilla y la altura máxima del cumbrero será de 2 metros a partir del nivel del alero.

**i)** En todos los casos, se entenderá como piso completo la buhardilla y se contabilizará dentro de la edificabilidad definida para el sector (no será un piso adicional por encima de la norma), independientemente de sus características arquitectónicas. Adicionalmente, toda la superficie cubierta entrará como metros cuadrados de construcción considerados dentro del CUS.

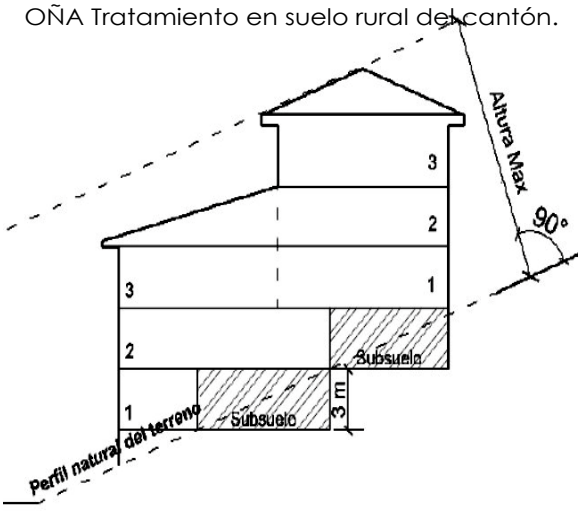
**j)** Los mezanines entenderán como un piso completo para el cálculo de la altura de la edificación.

**k)** Las edificaciones que superen los 3 pisos, y que tengan cubierta plana tendrán acceso a esta desde el vestíbulo del último piso por medio de una grada; dicho acceso será únicamente para fines de mantenimiento. Las cubiertas planas deberán ser tratadas.

**l)** Los subsuelos o sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel de la vía. Para los semisótanos, la altura que sobresale íntegramente de este nivel será contabilizada en la sumatoria de la altura máxima permitida en el sector.

**m)** En caso de terrenos con pendiente, todas las fachadas de las edificaciones mantendrán los pisos máximos permitidos para el predio, para lo cual se generarán desniveles en la edificación siguiendo el perfil natural del terreno. Para la contabilización de áreas de pisos y subsuelos, se considerará el área que quede bajo el perfil natural del terreno cómo subsuelo y el resto se contabilizará como número de pisos correspondientes a la edificación. En el gráfico 4.23 se explica gráficamente lo expuesto en este párrafo.

**GRÁFICO 4.23:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA Tratamiento en suelo rural del cantón.




FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**5.** TIPO DE IMPLANTACIÓN. - Se considerará los siguientes tipos de implantaciones:

**a) Tipología continúa:** La conformación volumétrica de esta tipología tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación del viario (línea de fábrica).

Las edificaciones continuas serán aquellas que tengan la totalidad del frente edificado, condición que podrá cumplirse de manera uniforme entre el primer piso y máximo hasta el cuarto piso, en predios cuyo tamaño no superen los 500 metros cuadrados. En ningún caso, se podrá superar 70% de COS. Dependiendo del sector y del tramo, se solicitarán o no retiros frontales. No se permite la tipología continua de más de cuatro pisos.

**b) Tipología aislada:** Corresponde a una volumetría edificatoria en la que las edificaciones se disponen totalmente libres dentro del predio, por tanto, no tiene construcciones colindantes dentro de los linderos. Las distancias entre las edificaciones de un tramo resultan de la aplicación de las fórmulas para calcular los retiros laterales, el posterior y el frontal, los cuales se respetarán desde la planta baja.

**c) Tipología pareada:** Es una variante de la anterior, en la que los edificios situados en predios diferentes se suelen agrupar de dos en dos, uniendo uno de sus lados.

Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los extremos del predio. En este sentido, sólo se calcula uno de los retiros laterales, además del retiro frontal y el posterior. Esta tipología se aplicará para edificaciones de máximo 6 pisos y en predios cuya superficie sea inferior a 800 metros cuadrados. En ningún caso se podrá superar el 70% de COS.

Las condiciones adicionales para la implantación de estas tipologías son las siguientes:

**a)** En caso de que el promotor lo desee, los predios en los que se ha previsto un tipo de implantación continua, se aceptarán implantaciones pareadas o aisladas, siempre y cuando:

**1.** Respete el frente mínimo de lote, la sección de la vía y los retiros (de acuerdo con la altura de la edificación).

**2.** El frente de la edificación construida sea igual o superior a 6,00 metros.

**3.** Que la edificación cumpla con las Normas de Arquitectura y urbanismo y adecuadas condiciones de habitabilidad y.,

**4.** Salvo que el PIT lo prohíba expresamente o que la predominancia del tramo no lo permita.

**b)** En este mismo sentido, para predios en los que se ha previsto un tipo de implantación pareada, se aceptaran edificaciones aisladas, siempre y cuando:

**1.** Respete el frente mínimo de lote, la sección de la vía y los retiros (de acuerdo con la altura de la edificación).

**2.** El frente de la edificación construida sea igual o superior a 6,00 metros.

**3.** Que la edificación cumpla con las Normas de Arquitectura y urbanismo y adecuadas condiciones de habitabilidad.

**4.** Salvo que el PIT lo prohíba expresamente o que la predominancia del tramo no lo permita.

**c)** Queda prohibida la tipología continua o pareada cuando en las condiciones normativas del PIT no se establezcan.

**d)** Se puede permitir el cambio de tipo de implantación en un lote que se encuentre dentro de un frente de manzana consolidado bajo las siguientes considerantes:

**1.** Al tipo de implantación dominante en el frente de manzana correspondiente al lote. La dominancia de un tipo de implantación de la edificación sobre otro quedará determinada por la mayor longitud de frente edificado con tal tipo de implantación y no necesariamente por el número de edificaciones.

**2.** En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los frentes de manzana que forman la esquina y la nueva edificación obligatoriamente tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine mediante la norma anterior.

**3.** Para la determinación del tipo de implantación a permitirse no se considerará aquellas edificaciones que hayan sido realizadas sin contar con los permisos municipales requeridos para el efecto.

**4.** Esto se aplicará únicamente cuando se planteen proyectos de máximo 3 pisos.

**5.** Se deberá respetar el retiro frontal y posterior establecidos y el COS en ningún caso podrá superar el 70%

**6.** SECCIÓN DE VÍA MÍNIMA. - Como principio del PUGS para la asignación de la norma urbana, el de incrementar las secciones de vía mínimas requeridas para edificar en altura, con el objetivo de fomentar un desarrollo a escala humana. En aquellas secciones que sean insuficientes, se deberá incrementar el retiro frontal y su incorporación a la vía pública. Este aporte de suelo público como cesión, el desarrollador podrá descontar del pago correspondiente de concesión onerosa o cualquier otro instrumento aplicable, de acuerdo con las condiciones establecidas para la implementación de cada instrumento. Se considerará los siguientes lineamientos:

**a)** La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 1 y 4 pisos será de 8 metros lineales.

**b)** La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 5 y 6 pisos será de 12 metros lineales.

**c)** De todas formas, las condiciones específicas para cada tramo y/o eje de la ciudad serán las que defina cada PIT o sector, en donde se analiza las particularidades de cada territorio.

**d)** A fin de democratizar el uso del espacio público, el acceso vehicular desde la vía hacia el interior del predio se regirá a lo siguiente:

**1.** En predios con frentes inferiores a 12 metros se podrá realizar un acceso vehicular de máximo 3 metros de sección.

**2.** Para predios con frentes superiores a 12 metros se podrá realizar un acceso vehicular de máximo 6 metros de sección.

**3.** Esta determinación aplica para cada frente que el predio disponga, y se exceptúan aquellos predios para los cuales el uso de suelo asignado requiera mayor número de accesos vehiculares, en este caso se deberá presentar un estudio de movilidad que lo justifique.

**e)** Para el acceso antes indicado, se podrá realizar una rampa que se emplazará única y exclusivamente dentro de la franja de seguridad de las aceras, que constituye el espacio de 30cm entre el carril de tránsito y las señales verticales de tránsito. Bajo ningún motivo la rampa de acceso podrá ocupar toda la vereda.

**7.** COS. - Se considerará los siguientes lineamientos:

**a)** En ningún caso, la ocupación de los predios en suelo urbano cantonal o urbano parroquial de Susudel podrá superar el 70% de COS, salvo en los predios que conforman las áreas de respeto de los ejes patrimoniales.

**b)** Para predios con tamaño inferior a 120 $m^2$ el COS no podrá superar el 70%.

**c)** Para predios con tamaño entre 120 m2 a 1000 m2 el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 70% del COS.

**d)** Para predios con tamaño entre 1000 m2 a 1500 m2 el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 60% del COS.

**e)** Para predios con tamaño entre 1500 m2 a 2000 m2 el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 55% del COS.

**f)** Para predios con tamaño entre 2000 m2 a 3000 m2 el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 50% del COS.

**g)** Para predios con tamaño superior a 3000 m2 el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 45% del COS.

**Parágrafo No. 8: ACLARACIONES SOBRE LA OCUPACIÓN DEL SUELO DESCRITAS EN LAS FICHAS DE CADA PIT**

**Artículo 188.- Tipo de Emplazamiento. -** En el caso de los Polígonos de Intervención Territorial cuyas fichas definan más de dos tipos de emplazamientos de la edificación, el técnico encargado de conceder la Licencia Urbanística para una construcción determinada fijará el tipo de emplazamiento en función de la dominante en el frente de manzana correspondiente al lote en el cual ella se emplazará. La dominancia de un tipo de emplazamiento de la edificación sobre otro quedará determinada por la mayor longitud de frente edificado con tal tipo de implantación y no necesariamente por el número de edificaciones.

En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros, se considerarán los tipos de emplazamiento predominantes en cada uno de los frentes de manzana que forman la esquina y la nueva edificación obligatoriamente tendrá en cada frente el tipo de emplazamiento que se determine mediante la norma de la ficha por PIT.

Además, se considerarán también las siguientes normas, las cuales prevalecerán sobre la norma señalada en las fichas por PIT.

**a)** El frente mínimo de lote para la edificación aislada con retiro frontal debe ser mayor a 12 metros.

**b)** El frente mínimo de lote para la edificación pareada con retiro frontal no será menor de 9 metros; y,

**c)** En lotes cuyos frentes presente una dimensión menor a 9 metros será obligatoria la edificación continua con o sin retiro frontal.

**Artículo 189.- Buhardillas. -** En las edificaciones para el uso residencial, se permitirá la construcción de las denominadas buhardillas aprovechando el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso. Tales buhardillas no tendrán una superficie mayor al 50% del área construida correspondiente al referido último piso y en ningún caso supondrá el levantamiento de las paredes del perímetro de la edificación más allá del nivel requerido para el último piso. Tampoco se permitirá más de un piso dentro de la buhardilla y la altura máxima del cumbrero será de 3 metros a partir del nivel del alero, siempre y cuando cumpla la altura máxima establecida en cada Polígono de Intervención Territorial.

**Artículo 190.- Cerramientos. -** Si por las características de ocupación del suelo de los usos que se detallan a continuación, los lotes no cuentan con edificaciones en línea de fábrica, los propietarios de los predios deberán construir muros de cerramiento sin ningún tipo de aberturas o vanos y de por lo menos dos metros de alto, con excepción de los predios que soporten usos similares a los detallados en los numerales 21), 22) y 23), los que podrán contar con cerramientos transparentes:

1. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo;
2. Talleres automotrices;
3. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites;
4. Garajes y estacionamientos;
5. Depósitos de cemento;
6. Talleres de alineación y balanceo de llantas;
7. Latonerías, enderezada y pintada de vehículos;
8. Matricerías;
9. Talleres mecánicos y electromecánicos;
10. Talleres de soldaduras;
11. Talleres de reparación de radiadores;
12. Laminadoras;
13. Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos;
14. Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera;
15. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera;
16. Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda;
17. Depósitos de madera;
18. Depósitos de tubos de cemento y bloques;
19. Depósitos de ladrillos y tejas;
20. Depósitos de arena, ripio y grava;
21. Almacenes de compra y venta de vehículos;
22. Almacenes de maquinaria agrícola; y,
23. Almacenes de maquinaria para la construcción.

**Artículo 191.-** En los lotes destinados a vivienda, de superficies menores a cien metros cuadrados y construcciones emplazadas con retiro frontal y pertenecientes exclusivamente a programas de vivienda de interés social, se permitirá la ocupación de dicho retiro con construcciones, pero solamente a nivel de la planta baja y siempre y cuando sea solicitada por todos los propietarios de los predios que integran el frente de manzana, a fin de mantener la homogeneidad del marco edificado y la vía sea de carácter local.

Para el efecto los interesados presentarán también un Estudio Urbanístico de Detalle dirigido a sustentar la nueva configuración espacial del frente de manzana y la resolución de los aspectos funcionales inherentes a este cambio. Será La Dirección de Planificación Urbana y Rural, la entidad técnica que deberá analizar la propuesta presentada y de juzgarlo pertinente, aprobarla.

**Artículo 192.-** Los territorios declarados como márgenes de protección de ríos y quebradas, serán susceptibles de subdivisión solamente en parcelas iguales o mayores a cinco mil metros cuadrados y no se permitirá ningún tipo de construcción que no sea de interés público.

**Artículo 193.-** En los Polígonos de Intervención Territorial asignados con usos forestales se permitirá la subdivisión del suelo en parcelas de superficies iguales o mayores a diez mil metros cuadrados y se podrán construir edificaciones únicamente para vivienda unifamiliar en parcelas de tamaños no menores a cinco mil metros cuadrados. El emplazamiento de tales edificaciones se efectuará en los terrenos con pendientes menores al 30%, no superará al Coeficiente de Ocupación del Suelo del 10%, serán aisladas, con retiros no menores a 10 metros con respecto a todos los linderos y vías o caminos que bordeen al predio, de máximo dos pisos, cubiertas inclinadas y obligatoriamente de teja cerámica u otros elementos naturales apropiados. El diseño y sobre todo el emplazamiento de estas edificaciones deberán integrarse al medio físico existente y por lo tanto respetarán la presencia de árboles, arbustos, cursos de agua, vistas y otros elementos.

**Artículo 194.-** En todos los Polígonos de Intervención Territorial, a excepción de aquellos que sean zonas de respeto por ejes patrimoniales, se podrá edificar un tercer piso en los lotes previstos para edificaciones de dos pisos, si se cumple simultáneamente las siguientes condiciones:

1. Que el lote cumpla con las determinaciones de superficie y frente mínimo previsto para la edificación de dos pisos.

2. El piso adicional se construirá con el retiro frontal incrementando en 3 metros al dispuesto para los pisos inferiores; y,

3. Se presentará un Estudio que evidencie que el proyecto arquitectónico no afecte la imagen urbana del contexto preexistente y las visuales para la apreciación del paisaje.

**Artículo 195.-** Los cerramientos que den hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes a partir de 1 metro de altura y tener una altura máxima de 3 metros.

**Artículo 196.-** En referencia a las determinaciones establecidas en las fichas por cada PIT, en rangos preestablecidos; serán definidas por el encargado de despachar las licencias urbanísticas, mediante previa inspección e informe en que dará sustento del criterio y decisión tomada, de igual forma se procederá en los corredores de crecimiento en cuanto a los retiros, el mismo será establecido conforme a las características que predomina en el tramo y/o sector.

**Artículo 197.-** En los PIT cuyo uso es "residencial en baja densidad" se permitirá el incremento de densidad de vivienda únicamente para el desarrollo de proyectos de interés social generados y ejecutados exclusivamente por el gobierno local o por organismos del Estado, siempre que se disponga de infraestructura básica, conexión vial adecuada, con informe favorable de la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

**Parágrafo No. 8: DETERMINANTES URBANÍSTICOS DE EDIFICABILIDAD**

**Artículo 198.- Definición.** Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal del Cantón San Felipe de Oña. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de la edificabilidad básica, general máxima o general específica.

**Artículo 199.- Edificabilidad Básica.** Se entiende la edificabilidad básica como "la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo."

Para poder alcanzar este aprovechamiento, el propietario o promotor deberá cumplir con las condiciones de uso y ocupación definido en cada PIT y con la cesión de suelo definida de acuerdo con el tratamiento asignado como se explicará más adelante.

Por concretar este aprovechamiento, los propietarios y/o promotores de suelo no deberán pagar ninguna contribución adicional al GAD, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos establecidos en este PUGS. El aprovechamiento básico nunca podrá ser superior a la edificabilidad general máxima establecida.

**Artículo 200.- Edificabilidad General Máxima.** Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento. Como parte del aprovechamiento del suelo se ha determinado la edificabilidad general máxima, por PIT.

Esta edificabilidad podrá ser alcanzada tras la aplicación de diversos instrumentos de gestión, tal como: la venta de edificabilidad, la otorga onerosa o la distribución equitativa de cargas y beneficios, instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, que se describen en el PUGS y cuyas condiciones se establecen en cada uno de los PIT.

Las condiciones bajo las cuales se podrá acceder a este tipo de edificabilidad se definen en cada PIT o sector. El pago de la correspondiente contribución será definido por el GAD bajo los parámetros establecidos en el PUGS. Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.

**Artículo 201.- Edificabilidad Específica Máxima.** Se refiere a la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. En este sentido, se han identificado zonas de interés específicas en las cuales las condiciones y capacidad de carga del territorio pueden albergar una mayor edificabilidad y, por tanto, podrá acceder a esta siempre y cuando contribuya con un valor adicional (que puede ser en dinero o en especie) bajo las condiciones que se establecen más adelante.

Las condiciones bajo las cuales se podrá acceder a este tipo de edificabilidad se definen en cada PIT o sector. El pago de la correspondiente contribución será definido por el GAD bajo los parámetros establecidos en el PUGS. Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.

**Artículo 202.- Condiciones generales para la aplicación de la edificabilidad básica, general máxima y específica.** La edificabilidad se calcula a través del CUS que es el resultante de multiplicar el área ocupada establecida por el COS por el número de pisos permitido de acuerdo con la edificabilidad básica, general máxima o específica establecida para cada PIT o sector.

Es equivalente al índice de edificabilidad (IC) cuando el CUS se multiplica por 1. El CUS deberá ser diferenciado y aumentar entre la edificabilidad básica y la edificabilidad general máxima y entre la edificabilidad general máxima y la edificabilidad específica.

Para predios con tamaños inferiores a 2000 m2, se deberá cumplir con las condiciones establecidas en cada PIT, y será el resultado de la aplicación de retiros, alturas, sección de vía entre otros.

Para los predios iguales o mayores a 2000 $m^2$ se deberán cumplir con las siguientes condiciones:

**a)** Garantizar el COS máximo permitido según el rango establecido en el artículo178 de la presente ordenanza en referencia al COS.

**b)** Las condiciones de uso establecidas en cada PIT o sector.

**c)** Los retiros frontales definidos para el tramo al que pertenece, pero en ningún caso podrá superar la altura ni el número de pisos máximo establecido por el PIT o sector al que pertenece.

**d)** La edificabilidad permitida será la resultante de los siguientes cálculos:

**4.** Edificabilidad básica: CUS máximo 100%.

**5.** Edificabilidad general máxima: CUS Máximo 200%, siempre y cuando el PIT o sector al que pertenece lo autorice, de lo contrario está prohibida su concreción.

**6.** Edificabilidad específica: CUS máximo 300%, siempre y cuando el PIT o sector al que pertenece lo autorice, de lo contrario está prohibida su concreción.

**e)** En ningún caso podrá superar la altura ni el número de pisos máximo establecido por el PIT o sector al que pertenece.

Para acceder a la edificabilidad general máxima y específica se deberá aplicar los cálculos de concesión onerosa de derechos y aportar los recursos (en especie o en dinero) que sean correspondientes y de acuerdo con los momentos de exigibilidad que se definan. Tales cálculos se establecerán en la correspondiente ordenanza sobre concesión onerosa de derechos.

## SECCIÓN TERCERA: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES

### Parágrafo No. 1: DETERMINANTES PARA ZONAS QUE NO CUMPLEN CON LOS MÍNIMOS DEFINIDOS EN LOS PIT

**Artículo 203.- Predios con lotes inferiores a 120 m².** En el suelo clasificado como urbano se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS que tengan superficies menores al lote mínimo y que cumplan o no con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

**a)** El frente del lote no podrá ser menor a 4m.

**b)** La altura máxima de la edificación será de dos pisos. Se podrán realizar buhardillas.

**c)** Las culatas deberán ser tratadas.

**d)** Dependiendo del tipo de implantación los retiros frontales mínimos establecidos serán obligatorios.

**e)** El retiro posterior será obligatorio, mínimo de 3 m, con un COS máximo de 70%.

**f)** Se permite hacer un volado, el mismo que no podrá ser mayor a 1.50m, sobre el retiro, se deberá mantener muros ciegos hacia los colindantes y los vanos deberán estar separados como mínimo un metro del colindante.

**g)** Los predios con frentes inferiores a 12 metros los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares no pueden superar el 50% del frente del lote. Para predios con frentes superiores a 12 metros los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares no podrá ser mayor a 6 metros. Por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos.

**h)** Se podrá utilizar 50 % del retiro posterior en caso de vivienda unifamiliar.

**i)** Deben cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a las áreas mínimas, condiciones de iluminación y ventilación de los espacios habitables y no habitables. En caso de no poder cumplir con el retiro posterior, la edificación no podrá superar un piso.

Se exceptúa de esta condición los predios que forma parte de las áreas de respeto por los ejes patrimoniales, el suelo de protección y el suelo con condiciones especiales de ocupación por riesgo.

El interesado efectuará un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad. Por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos. Si el lote no cumple las condiciones antes descritas, deberá surtir procesos de unificación hasta, al menos, obtener el lote mínimo definido en el sector. De no cumplir estas condiciones se considerarán a estos lotes de manera general remanentes o fajas y su tratamiento será el previsto para estos casos por las normas pertinentes.

**Artículo 204.- Predios con lotes inferiores al lote mínimo establecido en el PIT, pero con tamaño superior a 120 m².** Se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia de este PUGS y que tengan un tamaño mínimo definido en el PIT y/o frentes menores a los mínimos, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

**a)** El frente del lote no podrá ser menor al 50% de la dimensión prevista para el frente mínimo.

**b)** La altura máxima de la edificación será de dos pisos.

**c)** Se podrán realizar buhardillas.

**d)** Las culatas deberán ser tratadas.

**e)** Dependiendo del tipo de implantación los retiros frontales mínimos establecidos serán obligatorios.

**f)** El retiro posterior será obligatorio, mínimo de 3 m, con un COS máximo de 70%.

**g)** Se permite hacer un voladizo, el mismo que no podrá ser mayor a 1.50m, sobre el retiro, se deberá mantener muros ciegos hacia los colindantes y los vanos deberán estar separados como mínimo un metro del colindante.

**h)** Se podrá utilizar máximo el 35% del área de retiro frontal para parqueadero, dejando el 65% del retiro frontal restante para área verde, misma que deberá ser ocupada con vegetación media y baja.

**i)** Por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos.

**j)** Se podrá utilizar 50 % del retiro posterior en caso de vivienda unifamiliar.

Se exceptúa de esta condición los sectores que son parte de las zonas de respeto por ejes patrimoniales, el suelo de protección y el suelo con condiciones especiales de ocupación por riesgo.

El interesado efectuará un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración ambiental de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad; Si el lote no cumple las condiciones antes descritas, deberá surtir procesos de unificación hasta, al menos, obtener el lote mínimo definido en el sector.

De no cumplir estas condiciones se considerarán a estos lotes de manera general remanentes o fajas y su tratamiento será el previsto para estos casos por las normas pertinentes.

**Artículo 205.- Predios con forma irregular que no cumplen con el frente mínimo definido en el PIT.** Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente PIT o sector, pero cumple con el tamaño de lote mínimo y que a cierta distancia de la vía presente la longitud de frente requerida se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad.

**Artículo 206.- Predios que no cumplen con los mínimos establecidos en el PIT ni con las condiciones especiales descritas.** En el caso de que un lote no cumpla con los mínimos establecidos para una determinada situación en PIT o sector podrá realizar un proyecto conjunto con el predio colindante.

Considerándose entonces a los dos como un solo lote, sujetándose a las determinantes que correspondan a las condiciones de la suma de los dos lotes. En este caso se desarrollará un solo proyecto arquitectónico y su ejecución se realizará en forma simultánea y sujeta a una garantía de fiel cumplimiento.

Con el propósito de coadyuvar a la densificación de las áreas urbanas consolidadas del Cantón, en los proyectos de fraccionamiento en los que tanto por la forma del predio original, como por la imposibilidad técnica de plantear otra alternativa de subdivisión, se vuelva necesario dar acceso a un potencial lote de una superficie de hasta 1.5 veces la superficie del lote mínimo establecido para el respectivo Sector de Planeamiento, se permitirá el trazado de un corredor de acceso que formará parte del lote.

El acceso no tendrá en ningún caso una profundidad mayor a 40 metros y se observarán los siguientes anchos mínimos en metros:

**a)** De 3 metros de sección para profundidades de hasta 20 metros.

**b)** De 4,50 metros de sección para profundidades de 20 metros hasta 30 metros; y,

**c)** De 6,00 metros de sección para profundidades de 30 metros hasta 40 metros.

**Artículo 207.- Urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS.** En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS y que estén construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas.

Igual tratamiento tendrán las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia del PUGS y que todavía no se han construido. Para este caso, contarán con un año desde la expedición del PUGS para iniciar obras y culminarlas, de lo contrario caducará la licencia o permiso de construcción.

**Artículo 208.- Predios localizados en zonas con pendientes hasta del 60%.** En los predios con pendientes superiores al 30% en los que, por su topografía se clasifiquen como: lotes elevados, escarpados o irregulares, y que no constan dentro de las áreas de protección y se encuentran dentro del suelo urbano se podrá modificar esta situación mediante un movimiento de tierras u otras obras de ingeniería, para lo cual se solicitará a la Dirección de Planificación Urbana y Rural la respectiva autorización.

En esta solicitud se deberán adjuntar a los requisitos generales, un estudio que demuestre la capacidad portante del suelo, un diseño estructural, un estudio técnico que garantice una correcta realización de estos trabajos y que no afecten a los predios colindantes y circundantes y cause el menor impacto en el medio. Igual tratamiento tendrán todos los proyectos en los que se proponga la construcción de subsuelos, siempre y cuando se garantice la integridad de las obras de infraestructura.

Para terrenos con pendientes de hasta el 50%, se permitirá realizar cortes en el terreno siempre que el talud generado no supere los 3 metros, de manera que se obtengan plataformas aterrazadas de máximo 3 metros de desnivel entre ellas.

Para terrenos con pendientes superiores al 50% y que no se encuentren consideradas dentro del suelo de protección, se permitirán realizar cortes en el terreno superiores a 3 metros y máximo de 5 metros, siempre que se demuestre que técnicamente no es posible realizar los cortes de hasta 3 metros y donde se garantice la estabilidad de los predios y vías circundantes.

Los predios que cuenten con barrancos desde 5 metros en adelante con frente hacia una vía, se prohíbe cualquier tipo de desbanque, únicamente se permitirá el movimiento de tierra para la ejecución de un acceso peatonal de no mayor a 2 metros de ancho.

## Parágrafo No. 2: DETERMINANTES URBANÍSTICAS PARA ZONAS DE OCUPACIÓN CONDICIONADA POR PELIGROSIDAD, RIESGO, SUSCEPTIBILIDAD O INESTABILIDAD MEDIO BAJO.

**Artículo 209.- Aplicabilidad y Aprobación.** Estas determinantes se aplican a las áreas geológicamente inestables de peligrosidad baja y media; riesgo bajo y medio; susceptible a inestabilidad baja y media. Para la aprobación de cualquier actuación urbanística que implique el emplazamiento de una edificación el o los interesados deberán adjuntar a los requisitos generales, los estudios que defina la Unidad de Riesgos (o la entidad que haga sus veces), un estudio de la capacidad portante del suelo, acompañado de un diseño estructural.

**Artículo 210.- Determinantes Generales.** Los estudios de detalle que se hagan en estas zonas serán de obligatorio cumplimiento y primarán sobre estas o las condiciones definidas en cada PIT o sector, a excepción de los sectores en donde se tengan características de ocupación que impliquen una protección mayor del suelo. Las determinantes generales para estas zonas serán las siguientes (Ver cuadro 4.22):

**CUADRO 4.22:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Determinantes Generales según tipo de Suelo.

| Tipo de limitante geológica | | Altura máxima (pisos) | Lote mínimo (m2) | Frente mínimo (m) | Máxima Construcción (m2) | Implantación | Retiros | | | Uso del suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | F | L | P | |
| Ocupación condicionada en suelo Urbano | Peligrosidad , riesgo, susceptibilidad o inestabilidad media | Un piso más buhardilla | 500 | 18 | 100 | Aislada | 5 | 3 | 3 | Residencial (unifamiliar) |
| | Peligrosidad , riesgo, susceptibilidad o inestabilidad baja | La asignada en el PIT y sector o la definida en el estudio de detalle | | | | | | | | |
| Ocupación condicionada en suelo rural de expansión urbana | Peligrosidad , riesgo, susceptibilidad o inestabilidad media | Un piso más buhardilla | 900 | 25 | 100 | Aislada | 5 | 3 | 3 | Residencial (unifamiliar) |
| | Peligrosidad , riesgo, susceptibilidad o inestabilidad baja | La resultante del plan parcial o la definida en el estudio de detalle | | | | | | | | |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 211.- Condiciones para la construcción en lotes existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS y superficies menores a los lotes mínimos y frentes menores a los mínimos establecidos.** Se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS y que tengan superficies menores a los lotes mínimos y frentes menores a los mínimos establecidos en el cuadro 4.22, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

**a)** Se deberán realizar estudios de suelo que demuestren la factibilidad de edificar en el predio.

**b)** El frente del lote mínimo de 7m.

**c)** El tamaño mínimo de lote será de 300m$^2$.

**d)** La construcción ocupará como máximo 70 m$^2$ de implantación.

**e)** La altura máxima de la edificación será de 1 piso más buhardilla.

**f)** Dependiendo del tipo de implantación los retiros frontales y posteriores mínimos establecidos serán obligatorios.

**g)** No se edificará en retiro posterior y frontal, deberán ser áreas blandas, con vegetación.

**h)** Se podrá utilizar máximo el 35% del área de retiro frontal para parqueadero, dejando el 65% del retiro frontal restante para área verde, misma que deberá ser ocupada con vegetación media y baja.

**i)** El retiro posterior será obligatorio, mínimo de 3 m.

**j)** No se permite hacer un voladizo.

**k)** Las culatas deberán ser tratadas.

**l)** Por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos.

El interesado efectuará un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración ambiental de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.

Si el lote no cumple las condiciones antes descritas, deberá surtir procesos de unificación hasta, al menos, obtener el lote mínimo definido en la tabla anterior. De no cumplir estas condiciones se considerarán a estos lotes de manera general remanentes o fajas y su tratamiento será el previsto para estos casos por las normas pertinentes.

### Parágrafo No. 3: DETERMINANTES URBANÍSTICAS PARA ZONAS DECLARADAS COMO PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUEOLÓGICO

**Artículo 212.- Condiciones Generales.** Para la construcción sobre las zonas declaradas como patrimonio cultural y arqueológico se considerará lo siguiente:

**a)** Todas las culatas (posteriores o laterales) de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas de la misma edificación.

**b)** Las cubiertas terminales en las áreas de respeto por ejes patrimoniales y en edificaciones patrimoniales, serán inclinadas, manteniendo una pendiente igual o similar a las del entorno edificado adyacente. Su terminado o acabado se lo ejecutará en placas de material cerámico, asimilando su apariencia a las del entorno construido inmediato.

**c)** Toda obra de conservación, rehabilitación, renovación o nueva edificación deberá tomar en cuenta la protección de la vegetación que es parte del patrimonio arbóreo y natural existente, especialmente las especies nativas y tradicionales del territorio del Cantón San Felipe de Oña. En los planos de levantamiento del estado actual del predio, se harán constar los árboles en su posición real con los datos de la especie y edad estimada. Según el caso se autorizará o se exigirá variaciones en la obra propuesta o, en su defecto, se condicionará el permiso de construcción al trasplante, al replante o la protección de los árboles mientras dure la obra.

**d)** Accesibilidad y conectividad de los centros y áreas urbanas de respeto por ejes patrimoniales del Cantón San Felipe de Oña deberán cumplir las siguientes condiciones:

**1.** Tendrán como propósito central recuperar el espacio público para el peatón, restringiendo por etapas, el uso del vehículo automotor.

**2.** Se estructurará como un sistema de redes que potencie los circuitos de visitas y buscará la integración del espacio público, con intervenciones de alta calidad estética, respetando y poniendo en valor el contexto histórico y patrimonial.

**e)** Los parques y áreas 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 privando 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, conforme dispone el Art. 23 de la Constitución de la República.

**f)** El espacio público se planeará, diseñará, construirá y adecuará de tal manera que se logre una accesibilidad universal, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

**g)** En predios colindantes a una edificación patrimonial, la nueva edificación deberá respetar obligatoriamente los retiros laterales desde planta baja.

**h)** Si los adosamientos generan paredes laterales y culatas, estas deberán ser tratadas.

**Artículo 213.- Condiciones de uso y ocupación en Áreas de Respeto por ejes Patrimoniales en la Cabecera Cantonal y Parroquial de Susudel.** Los usos de suelo que regirán para las áreas de respeto corresponderán a aquellos definidos en los PIT correspondientes, las cuales podrán ser modificados de acuerdo con los planes especiales que ha futuro lo sustituyan o complementen. Adicional a esto, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

**a)** Restringir la creación de nuevos parqueaderos privados de acceso al público en las áreas de respeto por ejes patrimoniales.

**b)** Potenciar la creación de parqueaderos de borde.

**c)** No se exigirá plazas de parqueos en ninguno de los usos que se implanten en el área de respeto.

**d)** Para las edificaciones que han perdido el área de patio por implantación de parqueaderos públicos, se deberá recuperar considerando un 20% como mínimo del área total del predio para patio, considerando al patio como área ajardinada del predio.

**e)** Se prohíbe el emplazamiento de depósitos de distribución de cilindros gas licuado de petróleo con cualquier capacidad por mínima que sea esta, en las Áreas de respeto identificadas como de Primer Orden, de Respeto, Área Arqueológica, y Áreas Especiales.

**f)** En las áreas de influencia se permitirá el emplazamiento de depósitos de distribución las de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad máxima de 100 cilindros, siempre y cuando cumpla con condiciones que se establezcan para este fin.

Con relación a las condiciones de ocupación se definen como generales las siguientes:

**a)** Dentro de las áreas de respeto se establecen como tamaños mínimos de lotes 120m$^2$, 300m$^2$ y 500m$^2$, dichos tamaños podrán ser modificados de acuerdo con los planes especiales que ha futuro lo sustituyan o complementen.

**b)** Para la implantación de nuevas edificaciones, en lo referente a la altura el criterio que prevalecerá es la protección de visuales e imagen urbana; por lo que se debe establecer una correspondiente transición entre las edificaciones existentes y las que se van a implantar, las que no podrán ser superior a tres plantas, con una altura máxima de 12m. medida desde el nivel de la vía hasta el cumbrero de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza vigente.

**c)** En el área denominada como de Primer Orden, las alturas deben mantenerse, salvo el caso de edificaciones que no tienen valor y que pueden ser objeto de sustitución, manteniendo una correspondiente transición entre las edificaciones existentes y las que se van a implantar.

**d)** Las edificaciones sujetas a las diferentes formas de intervención establecidas en la Ordenanza en vigencia se deberán reutilizar en lo posible los elementos existentes en ellas tales como: columnas, basas de columnas, canecillos y otros.

**Artículo 214.- Condiciones de uso y ocupación en los Bienes Inmuebles inventariados por el INPC en el decreto de emergencia del año 2008.** Los Bienes inmuebles inventariados por el INPC en el decreto de emergencia del año 2008, Pasan a ser bienes declarados como Patrimonio Cultural del Cantón San Felipe de Oña.

Estos bienes inmuebles se regirán a las determinaciones establecidas en la "Ordenanza de Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón San Felipe de Oña" a ser elaborado, o en las que a futura la sustituyan o complementen.

## SECCIÓN CUARTA: DE LOS CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE DETERMINANTES

**Artículo 215.- Criterios principales para la asignación de usos y ocupación de suelo.** Para la asignación de los determinantes de uso y gestión del suelo se considerará como criterios principales los siguientes:

**a)** Asignación de usos de suelo. – Los usos se asignan principalmente por las condiciones físicas y capacidad de uso que tienen los suelos, mismas que están determinadas en las Categorías de ordenación territorial del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019, además de la zonificación homogénea por suelo urbano determinado por el diagnóstico del PUGS, cuyo resultado se establece en cada ficha por PIT urbano y rural del cantón.

**b)** Características de ocupación de suelo. – Para el suelo rural se asignan principalmente según el tipo de red vial que tiene por frente el predio y según el PIT al que pertenece; para el suelo urbano se asigna según la densidad proyectada al año de vigencia del plan y los rangos de superficie de predios, los mismos se establecen por cada ficha del PIT.

**Artículo 216.- Criterios secundarios para la asignación de usos y ocupación de suelo.** Para la asignación de los determinantes de uso y gestión del suelo se considerará como criterios secundarios y específicos los siguientes:

**a)** Asignación de usos de suelo. – Los usos se asignan considerando las condiciones de restricción de ciertos usos que para su funcionamiento lo deberán ejecutar con carácter de obligatorio, tanto en el suelo rural como el suelo urbano, estipulado en el presente Título y capitulo, sección segunda parágrafo No. 5.

**b)** Características de ocupación de suelo. – Para todo tipo de suelo además de los criterios principales se considerará las determinaciones Urbanísticas para la Ocupación del Suelo, determinantes Urbanísticas de Edificabilidad y Determinantes Urbanísticas Especiales.

# CAPÍTULO II: ESTANDARÉS URBANÍSTICOS
## SECCIÓN PRIMERA: ESTÁNDARES DESEADOS PARA EL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA.

### Parágrafo No. 1: DOTACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA VIALIDAD, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS PÚBLICOS

**Artículo 217.- Estándares urbanísticos para la dotación de espacios públicos, equipamientos y vialidad.** Los estándares urbanísticos de referencia que se tendrán en cuenta para calcular la necesidad de suelo para espacios públicos, equipamientos y vialidad deben responden a:

**a)** Nueve (9) metros cuadrados es la cantidad mínima de espacio verde por habitante que sugiere la Organización Mundial de la Salud, la cual recomienda a todos los habitantes vivir a menos de 15 minutos a pie de un espacio verde.

**b)** Cuatro puntos cinco (4,5) metros cuadrados es la cantidad mínima de suelo para equipamiento por habitante que resulta de aplicar todos los estándares para los equipamientos de educación, salud, aprovisionamiento y recreación y deporte de tal forma que se garantice condiciones de proximidad.

**c)** El 26% de suelo para vías se asume de acuerdo con las tipologías urbanas propuestas por ONU – Hábitat.

### Parágrafo No. 2: ESTÁNDARES PARA LA DEFINICIÓN DE DENSIDADES PARA EL SUELO DEL CANTÓN

**Artículo 218.-** La densidad de habitantes por hectárea se considera como una variable de referencia que no determina de manera directa las condiciones normativas para cada PIT o sector. Sin embargo, se espera consolidar las siguientes densidades (Ver cuadro 4.23).

**CUADRO 4.23:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Estándares de Densidades.

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | ÁREA (HA) | ESPACIOS PÚBLICOS | | | AUP (HA) | Población Proyectada (HAB.) | Densidad Neta (HAB/HA) | Densidad Bruta (HAB/HA) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | VIAS (HA) | EQUIP. (HA) | AV (HA) | | | | |
| Suelo Urbano Cantonal | 86.28 | 9.08 | 0.32 | 0.64 | 76.23 | 716 | 9.39 | 8.30 |
| Suelo Urbano Parroquial (Susudel) | 138.93 | 17.37 | 0.46 | 0.93 | 120.17 | 1028 | 8.55 | 7.40 |
| Suelo rural de expansión urbana | 166.02 | 22.41 | 0.08 | 0.17 | 143.36 | 184 | 1.28 | 1.11 |
| Suelo Rural | 28934.08 | 1433.20 | 1.12 | 2.25 | 27497.52 | 2497 | 0.09 | 0.09 |
| **Total** | **29325.31** | **1482.06** | **1.99** | **3.98** | **27837.28** | **4425** | **0.16** | **0.15** |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

### Parágrafo No. 3: ESTÁNDARES URBANÍSTICOS PARA EL SUELO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y SISTEMAS AMBIENTLES PARA LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL

**Artículo 219.-** Los suelos de protección, tanto en suelo urbano como rural que tengan las siguientes características no podrán surtir ningún proceso de fraccionamiento o construir edificaciones, decisión de orden preventivo que permitirá evitar la consolidación de asentamientos altamente vulnerables y la ocupación de suelos de alto valor ambiental y patrimonial:

**a)** Áreas con pendientes superiores al 60% en suelos consolidados.

**b)** Áreas de recuperación ambiental: Integradas por suelo con pendientes superiores al 60% en donde se encuentran vegetación nativa en mal estado, áreas con vegetación introducida, áreas a reforestar, áreas forestales.

**c)** Áreas con limitantes geológicas: Integrados por suelos de alta y muy alta peligrosidad, de riesgo alto y muy alto, suelos susceptibles a la inestabilidad a terrenos (muy alta y alta) y suelos no urbanizables.

**d)** Áreas de conservación de márgenes de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua natural: Integrados por suelos susceptibles a inundaciones referidos a áreas de inundación natural de ríos y quebradas, así como por la delimitación de los espacios que, por condiciones ambientales, paisajísticas o topográficas, se deben integrar y conformar las márgenes de protección.

**e)** Áreas de conservación de vegetación nativa: integrada por suelos de valor ambiental, es decir, áreas de bosque de vegetación nativa.

**f)** Áreas de Conservación del Patrimonio Cultural: Integrada principalmente por los bienes arqueológicos registrados por el INPC en el Decreto de emergencia del año 2008, y cuya descripción más específica se desarrolla en el capítulo de patrimonio.

### Parágrafo No. 4: ESTÁNDARES PARA EL SUELO QUE REQUIERE MITIGACIÓN DE RIESGOS

**Artículo 220.-** Las áreas que por sus particularidades geológicas y geotécnicas se clasifican como zonas geológicamente inestables con algún grado de peligrosidad deben adelantar los estudios de detalle correspondientes en los cuales se establecerá la posibilidad o no de adelantar procesos de fraccionamiento, urbanización y/o edificación. No se podrá adelantar ningún tipo de actuación urbanística sin que se cuente con los resultados de los estudios de detalle avalados por la entidad competente. Estas características de ocupación priman sobre las decisiones definidas para el PIT o sector.

## SECCIÓN SEGUNDA: SUELOS DE CESIÓN EN LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO CON EL TRATAMIENTO

### Parágrafo No. 1: ÁREAS DE CESIÓN PARA PROCESOS DE HABILITACIÓN DE SUELO

**Artículo 221.- Cesión.** En todo fraccionamiento, partición o subdivisión de suelo urbano y suelo rural de expansión urbana destinados por la planificación vigente a receptar usos urbanos, las cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes y equipamientos se establecen de acuerdo con el tratamiento, debido a que su asignación a cada PIT se hace de acuerdo con la capacidad de carga actual del territorio. Se definirá una proporción mayor de cesión para aquellos territorios en suelo no consolidado y rural de expansión urbana, porque requieran de suelo e inversiones mayores para suplir las necesidades de la población. La cesión obligatoria por tratamiento será la siguiente, la cual se calculará sobre el área útil urbanizable (Ver cuadro 4.24):

**CUADRO 4.24:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Porcentajes de cesión obligatoria para equipamientos y áreas verdes.

| TRATAMIENTO | % mínimo para cesiones obligatorias |
|---|---|
| Conservación | 15.00% |
| Sostenimiento | 15.00% |
| Renovación | 20.00% |
| Consolidación | 20.00% |
| Mejoramiento Integral | 15.00% |
| Desarrollo | 30.00% |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 222.-** El cumplimiento de esta obligación de cesiones urbanísticas se efectuará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

**a)** Cuando el área útil a fraccionar sea mayor a dos mil metros cuadrados y menor a tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria podrá realizarse entregando como mínimo el 15% del área útil urbanizable o mediante la compensación en dinero.

**b)** Cuando el área útil a fraccionar sea menos a dos mil metros cuadrados, la cesión obligatoria se hará únicamente mediante la compensación en dinero.

**c)** Cuando sobre el predio a fraccionar exista una afectación destinada a área verde y la misma no supere el 15% del área útil urbanizable, se contribuirá con el área restante hasta alcanzar los mínimos permitidos en la ley.

**d)** Si existiere un área de terreno con una afectación para área verde que supere el 35% que establece el COOTAD, el área adicional deberá ser expropiada, salvo que se haya realizado un reajuste de suelo y un sistema de reparto de cargas y beneficios.

**e)** En el caso de que exista uno o varios predios que estén grabados con una afectación cuyo destino sea un área verde o parque y este lote vaya a ser objeto de una subdivisión, o restructuración parcelaria o reajuste de suelo, el porcentaje de cesión deberá cumplir con los mínimos permisibles que establece la ley y ser transferido al municipio, y en el caso de que no cumpla con el mínimo mencionado se levantará la afectación y se compensará la totalidad de la superficie en dinero en efectivo si fuere menor de dos mil metros.

**Artículo 223.-** Las áreas de cesión obligatoria de suelo deberán respetar las siguientes características generales:

**a)** Se plantearán de tal manera que su forma y ubicación permita un servicio efectivo a la comunidad.

**b)** Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.

**c)** Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.

**d)** Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.

**e)** Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores.

De la verificación de dichas características será responsable la Dirección de Planificación Urbana y Rural y podrá solicitar los informes pertinentes a otras Dependencias.

### Parágrafo No. 2: ESTÁNDARES PARA EQUIPAMIENTOS Y ÁREAS VERDES

**Artículo 224.-** Los estándares de referencia para los equipamientos y áreas verdes, tomando las condiciones definidas por las entidades competentes serán (Ver cuadros 4.25 y 4.26):

**CUADRO 4.25:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA

Estándares de referencia para los equipamientos y áreas verdes.

| CATEGORÍA | Jerarquización y Unidad Territorial | DESCRIPCIÓN DE EQUIPAMIENTO | Radio de Influencia (m) | Población Base (Hab) | Área de Terreno Por Habitante m2/hab | Lote Mínimo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| EDUCACIÓN | Zonal | Campus Universitario | Nacional | Regulado por el CEAACES (Consejo de Evaluación, Acreditación y Aseguramiento de la Calidad de la Educación Superior) | | |
| | | Centro Internacional de posgrados | Nacional | | | |
| | | Centros de Capacidad Especializada | Nacional | | | |
| | Distrital | Extensión Universitaria | Distrital | | | |
| | | Aulas de Capacitación | Distrital | | | |
| | | Institutos Tecnológicos | 5000 | 50000 | 1.00 | De acuerdo a estudios de detalle |
| | Sectorial y Barrial | Centros de Desarrollo Infantil | 400 | 4000 | | 900 m² |
| | | Establecimiento Eje (Inicial + Básico o Bachillerato) | 800 | 7000 | 1.70 | 1.2 Ha |
| | | Unidad Educativa (Inicial + Básico + Bachillerato) | 1000 | 9000 | 1.70 | 1.5 Ha |
| | | Unidad del Mileniun | Sectorial | 10000 | 3.00 | 3 Ha |
| | | Estudio a Distancia | | | | |
| | | Centros Bilingües de lengua nativa | | | | |
| | | Centro Bilingüe de Lengua extranjera | | | | |
| CULTURAL | Zonal | Centro de Convenciones y Tecnologías | Regional | mayor a 100000 | | 1 a 5 ha |
| | | Teatro de Ciudad | Cantonal | mayor a 100000 | | De acuerdo a estudios de detalle |
| | | Pabellón de las Artes y Reserva Patrimonial de la Ciudad | Cantonal | mayor a 100000 | | |
| | | Casa de la Música | Cantonal | mayor a 100000 | | |
| | | Archivo Histórico del Cantón | Cantonal | mayor a 100000 | | |
| | | Complejo Cultural: con Salas de exhibición, Museo, Sala Multimedia, Salas de taller, -infoteca, Auditorio, Cafetería, Espacio Administrativo | Toda la Ciudad | Toda la Ciudad | | 1 a 5 ha |
| | Distrital | Centro Cultural Zonal: con Sala de exhibición, sala de ensayo y creación, sala multifunción, sala taller multiuso, sala taller con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio Administrativo, Áreas Verdes | Toda la Ciudad | Toda la Ciudad | 0.20 | 1500 m² |
| | | Museo | | | | |
| | | Auditorios / Teatros | | | | |
| | Sectorial y Barrial | Centro Cultural Sectorial: con Sala Multiuso, aulas taller, aula multimedia, espacio administrativo, | 1000 | 5000 | 0.10 | 500 m² |
| | | Centro Cultural Rural: Auditorio, Aulas Taller, salas de proyección, salas de uso múltiple, área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes | 1000 | 5000 | 0.10 | 500 m² |
| SALUD | Zonal | Centros especializados | Regional | Normas que esta determinado el Ministerio de Salud Pública del Ecuador, mediante el licenciamiento de los establecimientos de Salud | | |
| | | Hospital Especializado | | | | |
| | | Hospital de Especialidades | | | | |
| | Distrital | Consultorio de especialidad (es) clínico - quirúrgico | Zonal | | | |
| | | Centro de especialidades | | | | |
| | | Centro clínico - quirúrgico ambulatorio (Hospital del día) | | | | |
| | | Hospital Básico | | | | |
| | | Hospital General | | | | |
| | Sectorial y Barrial | Puesto de Salud | | | | |
| | | Centro de Salud - A | | 2000 - 10000 | 0.15 | 1500 m² |
| | | Centro de Salud - B | | 10000 - 25000 | 0.17 | 4250 m² |
| | | Centro de Salud - C | | 25000 - 50000 | 0.14 | 7200 m² |
| BIENESTAR SOCIAL | Zonal | Centro de Rehabilitación Social para mayores de edad | Regional | Regional | | De acuerdo a estudios de detalle |
| | | Centro de menores de edad en conflictos con la ley | Toda la Ciudad | Toda la Ciudad | | 3000 m² |
| | | Centro de atención para personas con discapacidad | | | | De acuerdo a estudios de detalle |
| | | Centro de Gestión Animal | Toda la Ciudad | Toda la Ciudad | | De acuerdo a estudios de detalle |
| | Distrital | Centro de Reinserción Social (Tratamiento para adicciones) | Toda la Ciudad | Toda la Ciudad | | De acuerdo a estudios de detalle |
| | | Casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria) | Toda la Ciudad | Toda la Ciudad | | De acuerdo a estudios de detalle |
| | | Casa de atención institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria) | Toda la Ciudad | Toda la Ciudad | | De acuerdo a estudios de detalle |
| | | Cementerio Urbano (Sala de Velaciones y Servicios Excequiales) | Toda la Ciudad | Toda la Ciudad | | De acuerdo a estudios de detalle |
| | Sectorial y Barrial | Centro de Integración Comunitaria | 1000 | 5000 | 0.06 - 0.1 | 300-500 m² |
| | | Centro de Desarrollo Infantil (Cuidado diario + Inicial) Tipo A | 400 | 500-1000 | | 400 m² |
| | | Centro de Desarrollo Infantil (Cuidado diario + Inicial) Tipo B | 500 | 500-1000 | | 800 m² |
| | | Centro de Desarrollo Infantil (Cuidado diario + Inicial) Tipo C | 800 | 500-1000 | | 912 m² |
| | | Cementerio Parroquial | Parroquia | Parroquia | | De acuerdo a estudios de detalle |
| RECREATIVO Y DEPORTES | Zonal | Parque Nacional | | | | |
| | | Parque Cantonal | Regional | Regional | | mayor a 10 ha |
| | | Complejo Ferial | Regional | Regional | | 5 a 10 ha |
| | | Estadio | Regional | Cantonal | | 5 ha |
| | | Centro de Alto Rendimiento | Regional | Cantonal | | 5 ha |
| | Distrital | Parque de Bosque protector | Toda área Urbana | toda área Urbana | | menor que 10 ha |
| | | Parque de Ciudad | 3000 | 50000 | 2.00 | menor que 10 ha |
| | | Complejo Deportivo o Polideportivo (contienen: con Piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, raquet, pista de atletismo, Gimnasio, Áreas Verdes; opcionales Velódromo y Pista de bicicrós | Toda la Ciudad | Toda la Ciudad | | 5000 a 10000 m² |
| | Sectorial y Barrial | Parques Sectoriales o Barriales | 1000 | 10000 | 1.50 | mayor que 5000 m² |
| | | Plazas | - | 7000 | 0.20 | mayor que 1400 m2 |
| | | Plazoletas | - | 2500 | 0.20 | mayor que 500 m2 |
| | | Parques Infantiles (Parques de Bolsillo) | 400-800 | 1000 | 0.50 | 300 m² a 1000m² |
| | | Parque Lineal | Regional | Toda la Ciudad | - | - |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**CUADRO 4.26:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA

Estándares de referencia para los equipamientos y áreas verdes.

| CATEGORÍA | Jerarquización y Unidad Territorial | DESCRIPCIÓN DE EQUIPAMIENTO | Radio de Influencia (m) | Población Base (Hab) | Área de Terreno Por Habitante m2/hab | Lote Mínimo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SEGURIDAD | Zonal | Cuartel de Policía | Todo el cantón | Todo el cantón | | |
| | | Cuartel de Bombero | Todo el cantón | Todo el cantón | | 2 Ha |
| | Distrital | Unidad de Vigilancia Comunitaria | Todo el cantón | Todo el cantón | | 1.1 Ha |
| | Sectorial y Barrial | Estación de Bomberos | 2000 | | | 500 - 1000 $m^2$ |
| | | Unidad de Policía Comunitaria | 1000 | | | 450 $m^2$ |
| ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN | Zonal | Sede Regional o Cantonal de Administración y Gestión | Todo el Cantón | Todo el Cantón | | De acuerdo a estudios de detalle |
| | | Sede de Administración y Gestión de detalle Empresas Municipales | | | | |
| | Distrital | Sede Zonal de Administración y Gestión | Toda la Zona | Toda la Zona | | |
| | Sectorial y Barrial | Sede de Administración y Gestión Parroquial | Toda la Parroquia | Toda la Parroquia | | 500 $m^2$ |
| INFRAESTRUCTURA | Zonal | Planta de tratamiento de agua residual | Regulados y Dimensionados por la Dirección Municipal Competente. | | | |
| | | Relleno Sanitario de Basura | | | | |
| | | Planta de lodos | | | | |
| | | Terminal de Transferencia de Basura | | | | |
| | Distrital | Planta de tratamiento de agua potable | | | | |
| | | Planta de tratamiento de agua residual | | | | |
| APROVISIONAMIENTO | Zonal | Mercado de Transferencia de Víveres | Todo el Cantón | Todo el Cantón | | De acuerdo a estudios de detalle |
| | | Centro de Faenamiento | Regional | Todo el Cantón | | |
| | | Feria de Ganado | Regional | Todo el Cantón | | |
| | Distrital | Mercados Minoristas (De productos Perecibles y De productos no Perecibles) | 1500 | 10000 | 0.11 | 3000 a 10000 $m^2$ |
| | Sectorial y Barrial | Ferias Libres (De productos Perecibles y De productos no Perecibles) | 800 | 5000 | 0.28 | 1400 $m^2$ |
| TRANSPORTE | Zonal | Terminal Terrestre | Nacional | Nacional | | De acuerdo a estudios de detalle |
| | | Aeropuerto | Nacional | Nacional | | De acuerdo a estudios de detalle |
| | | Estación de Ferrocarril | Regional | Regional | | De acuerdo a estudios de detalle |
| | | Estación de Vehículos Pesados de Carga | | | | |
| | | Destacamento de Comisión Nacional de Tránsito | Zonal | Zonal | | 1 a 2 Ha |
| | Distrital | Estación de transferencia interparroquial | Zonal | Zonal | | De acuerdo a estudios de detalle |
| | | Terminal de Transferencia | | 50000 | | 12000 $m^2$ |
| | | Centro de Revisión Vehicular | Todo el Cantón | Todo el Cantón | | 3000 - 5000 $m^2$ |
| | Sectorial y Barrial | Estación de Camionetas de Carga | 3000 | 40000 | 0.03 | |
| | | Estación de Buses | | | | |
| | | Estacionamiento públicos | | | | |
| | | Parada de buses | | | | |
| | | Parada de Taxis | | | | |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

## SECCIÓN TERCERA: PORCENTAJES OBLIGATORIOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL O PRIORITARIO

### Parágrafo No. 1: CESIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL O PRIORITARIO

**Artículo 225.- Objetivo.** Se deberá propender por la obtención de suelo para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en el territorio. Esta obligación será aplicable para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana.

**Artículo 226.- Porcentaje mínimo.** De acuerdo con el artículo 87 de la LOOTUGS, todas las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, se deberá destinar hasta el 10% de suelo útil urbanizable para vivienda social.

**Artículo 227.- Alternativas.** Para el cumplimiento de esta obligación el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

**a)** En el mismo proyecto: la localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación se hará en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias de urbanización.

**b)** Mediante el traslado a otros proyectos de este urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano de acuerdo con las condiciones que establezca el GAD Cantonal.

**c)** Mediante pago en dinero de acuerdo con las fórmulas de equivalencia que establezca el GAD Cantonal.

El GAD Cantonal establecerá el procedimiento y las fórmulas de cálculo y/o equivalencia que deberá seguirse para cumplir esta obligación.

## SECCIÓN CUARTA: MECANISMOS QUE FACILITAN EL CUMPLIMIENTO DE CESIÓN DE SUELO OBLIGATORIO

### Parágrafo No. 1: FONDO PARA LA ADQUISICIÓN DE ÁREAS VERDES

**Artículo 228.- Objetivo.** El fondo para adquisición de áreas verdes se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero, en una cuenta independiente cuyos fondos, en ningún caso, suplirán otros gastos u otras inversiones municipales.

**Artículo 229.- Destino.** El fondo para adquisición de áreas verdes tendrá como único destino la adquisición de predios previstos por la planificación municipal como reservas de suelo para la implementación de áreas verdes.

**Artículo 230.- Administración.** La planificación y la priorización de la inversión para la adquisición y fortalecimiento de la dotación de áreas verdes en el cantón San Felipe de Oña, le corresponde a la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

Parágrafo No. 2: DE LAS COMPESACIONES Y EXCEPCIONES DE CESIÓN DE SUELO

**Artículo 231.- Compensación. -** Si el lote de terreno es menor de 2000 metros cuadrados como establece el COOTAD el pago se hará en función del avalúo catastral del año vigente.

**Artículo 232.- Excepciones. -** Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

**a)** A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. En estos casos se deberá justificar los fines antes indicados con los documentos legales pertinentes, es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva y en donación insinuación judicial.

**b)** Cuando se proponga la subdivisión o urbanización de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.

**c)** Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por la expropiación de un suelo para destinarlo a vía pública. La definición de ejes viales por sí solos, no constituyen hecho constitutivo de un fraccionamiento de suelo.

## SECCIÓN QUINTA: AFECTACIONES

### Parágrafo No. 1: ASPECTOS GENERALES

**Artículo 233.- Finalidad.** Con el fin de definir áreas en que el régimen de edificación del cantón no es aplicable se instituye la herramienta de afectaciones con el fin de determinar aquellas porciones de suelo que no pueden ser ocupadas principalmente por vivienda o por actividades que impliquen restricciones sean por amenazas o riesgos, por protección de infraestructura como oleoductos, vías o por interés social.

**Artículo 234.- Objetivo.** El objetivo de esta herramienta finalmente es precautelar el no desarrollo o la no construcción de aquellas áreas de suelo que son necesarias por el planeamiento para salvaguardar la integralidad de la vida de las personas y de los bienes en caso de condiciones de riesgo o prever suelos necesarios para ejes viales, o instalación de infraestructura.

**Artículo 235.-** El propietario de suelo que edificare sobre estas afectaciones no tendrá derecho a justo pago por expropiación sobre lo construido ilegalmente, asimismo es obligación del propietario de suelo en caso de venta del predio hacer constar en el título de transferencia el gravamen.

**Artículo 236.-** En el Plan de Uso y Gestión del Suelo o sus planes complementarios se debe definir en la cartografía las áreas de afectación o determinar las dimensiones que tendrán y por qué concepto.

### Parágrafo No. 2: ÁREAS DE AFECTACIÓN POR AGUA, RÍOS, LAGUNAS, EMBALSES Y CUENCAS HIDROGRÁFICAS

**Artículo 237.- Márgenes de protección.** Se deberá tener en cuenta los siguientes márgenes de protección, la cual será medida en distancia horizontal desde el borde superior del talud del curso de agua en caso de que lo tuviera o de lo contrario a partir de la línea de máxima creciente promedio anual (Ver cuadro 4.27).

**CUADRO 4.27:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Márgenes de Protección de Red Hídrica.

| CATEGORÍA | MÁRGENES DE PROTECCIÓN DESDE LOS BORDES (M) |
|---|---|
| Ríos Principales | 50-100 |
| Ríos o Causes Secundarios | 30-50 |
| Quebradas (Canalizadas o no) | 7.5 - 15 |
| Lagunas Naturales | 50 - 100 |
| Canales de agua naturales y artificiales | 1.5 - 5 |
| Reservorios de agua | 5 - 15 |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 238.- Prohibición.** En Márgenes de protección se prohíbe lo siguiente:

**a)** Las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos, quebradas o cañadas y canales de riego, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad del suelo. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas y a la estabilización técnica de terrenos aledaños que presenten riesgo para las obras públicas de infraestructura existentes, que sean autorizadas por la entidad competente.

**b)** Los embaulamientos de ríos, quebradas, acequias o cualquier curso de agua.

**Artículo 239.-** Todos los cursos de agua que no se encuentren cartografiados se aplican las márgenes establecidas de acuerdo con el ancho del cauce y del orden de jerarquía del curso de agua; predominando el criterio que mayor margen de protección genere.

**Artículo 240.-** Los propietarios de suelo podrán solicitar revisiones de las delimitaciones de los elementos que conforman el sistema ambiental a través de un proceso técnico que determinará la autoridad ambiental según el tipo de elemento de la estructura ambiental.

**Artículo 241.-** La cobertura de la hidrografía se modificará sólo a través de resoluciones de la autoridad ambiental, la cual deberá tener la cartera de los puntos modificados, este será prerrequisito para el proceso de licenciamiento.

**Parágrafo No. 3: ÁREAS DE AFECTACIÓN POR VÍAS Y TRANSPORTE**

**Artículo 242.- Derechos de Vía.** Se deberán respetar los siguientes derechos de vía (Ver cuadro 4.28):

**CUADRO 4.28:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Derechos de vía.

| JERAR. | TIPO | Comp. | Sección de vía desde el eje de la vía (m) | Constr. de edificación desde el eje de la vía (m) |
|---|---|---|---|---|
| PRIMER ORDEN | Vía Interestatales | Estatal | 25 | 30 |
| SEGUNDO ORDEN | Vía Interestatales | GAD Provincial | 25 | 30 |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 243.-** El derecho de vía se mide desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento; la construcción se deberá emplazar dejando un retiro adicional de mínimo cinco metros.

**Artículo 244.-** Los proyectos de fraccionamiento, urbanización o edificación en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial deberán contar con la autorización previa del nivel de gobierno responsable de la vía.

**Artículo 245.-** En cada PIT se establece una franja desde el eje al lugar en el que se deberá colocar el cerramiento el mismo difiere de los tramos de los corredores de crecimiento.

### Parágrafo No. 4: ÁREAS DE AFECTACIÓN POR REDES Y DUCTOS

**Artículo 246.- Plantas de tratamiento y canales de riego.** Se deberán respetar las siguientes afectaciones (Ver cuadro 4.29).

**CUADRO 4.29:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Afectaciones por planta de tratamiento y canales de riego.

| MOTIVO DE AFECCIÓN | FRANJA DE PROTECCIÓN |
|---|---|
| Plantas de Tratamiento | Franja de protección desde los linderos de la planta 7,5 metros. |
| Canales de riego principal | Franja de protección desde el eje 7,5 metros. |
| Canales de riego secundarios | Franja de protección desde el eje 3 metros. |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 247.- Red primaria de energía eléctrica.** Se deberán respetar las siguientes afectaciones de las redes eléctricas de alta tensión. Se considera tanto el ancho de la franja como la distancia desde el eje. (Ver cuadro 4.30).

**CUADRO 4.30:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Afectaciones por redes de alta tensión.

| VOLTAJE | ANCHO TOTAL DE LA FRANJA | DISTANCIA DESDE EL EJE |
|---|---|---|
| Hasta 69 Kw | 16 m | 8 m |
| 138 Kw | 20 m | 10 m |
| 230 Kw | 60 m | 30 m |
| 500 Kw | 120 m | 60 m |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

## SECCIÓN SEXTA: DE LAS FICHAS DE DETERMINACIONES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO POR CADA PIT

### Parágrafo No. 1: ASPECTOS GENERALES

**Artículo 248.- Contenido.** Las fichas contendrán las determinaciones de Uso y ocupación del suelo por Polígono de Intervención Territorial, en las mismas constarán especificaciones que detallarán la forma adecuada de proponer propuestas de urbanizaciones o proyectos de obra mayor o menor. Cabe manifestar que estas especificaciones serán proporcionadas a los técnicos profesionales en la rama de arquitectura o ingeniería para que contribuyan en el adecuado asesoramiento a los usuarios.

**Artículo 249.- Manejo.** Las fichas se diferencian por el tipo de suelo ya sea urbano o rural pues la forma de planificación difiere en razón a su escala. Estas especificaciones serán despachadas a través de la expedición de licencias urbanísticas previo a una inspección en campo que contribuya a definir características de regulación específicas para el predio.

**Parágrafo No. 2: DE LAS FICHAS POR PIT URBANO.**

**Artículo 250.- Cabecera Urbano Cantonal.** Las fichas por PIT serán los instrumentos guías que contribuirán a designar las determinaciones de uso y ocupación del suelo cuya denominación es: PIT USF-01, PIT USF-02, PIT USF-03, PIT USF-04, PIT USF-04, PIT USF-05, USF-06, USF-07 y USF-08. (ANEXO No. 1).

**Artículo 251.- Cabecera Urbano Parroquial.** Las fichas por PIT serán los instrumentos guías que contribuirán a designar las determinaciones de uso y ocupación del suelo cuya denominación es: PIT US-01, PIT US-02, PIT US-03, PIT US-04, PIT US-05, PIT US-06, PIT US-07 y PIT US-08. (ANEXO No. 1).

**Parágrafo No. 3: DE LAS FICHAS POR PIT RURAL.**

**Artículo 252.- Suelo Rural de Expansión Urbana de la Cabecera Cantonal.** Las fichas por PIT serán los instrumentos guías que contribuirán a designar las determinaciones de uso y ocupación del suelo cuya denominación es: EXSF-01, EXSF-02, EXSF-03 y EXSF-04. (ANEXO No. 2).

**Artículo 253.- Suelo Rural de Expansión Urbana de la Cabecera Parroquial.** Las fichas por PIT serán los instrumentos guías que contribuirán a designar las determinaciones de uso y ocupación del suelo cuya denominación es: EXS-01 y EXS-02. (ANEXO No. 2).

**Artículo 253.- Suelo Rural en General.** Las fichas por PIT serán los instrumentos guías que contribuirán a designar las determinaciones de uso y ocupación del suelo cuya denominación es: R01, R02, R03, R04, R05, R06, R07, R08, R09, R10, R11, R12, R13, R14, R15 y R16. (ANEXO No. 2).

## CAPÍTULO III: ACLARACIONES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO GENERALES

**Artículo 254.- Evaluación de impacto ambiental. -** Para los usos de suelo que se encuentren dentro de la categoría de uso "restringido", el establecimiento de estos se sujetará a procesos técnicos – administrativos aprobados por la autoridad ambiental competente.

**Artículo 255.- Cambio de Uso de Suelo. -** El Concejo Cantonal podrá aprobar solicitudes de cambio de uso de suelo urbano o rural, siempre que se cuente con informes técnicos favorables de los departamentos municipales pertinentes. No se atenderá solicitudes de cambio de suelo de los niveles de uso de conservación y recuperación, zonas de riegos y sistemas agroforestales.

**Artículo 256.- Unidades habitacionales. -** Para todos los PIT en las que se encuentra permitida el uso de vivienda permanente será de una sola unidad habitacional a excepción de la categoría de ordenación expansión cuyo nivel de uso es "Residencial en baja densidad" en donde se permite hasta dos unidades habitacionales. No se permitirá el incremento del área edificable de la parcela, independientemente del tamaño de parcela.

**Artículo 257.- Pendientes. -** En todo el territorio del cantón se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación, en terrenos con pendientes mayores al 60%.

**Artículo 258.- Área útil bajo cubierta. -** Se podrá utilizar el espacio bajo cubierta inclinada, siempre y cuando cumpla con lo siguiente:

**a)** Que el área útil no supere el 50% del área en planta baja.
**b)** Que la cubierta inicie desde los aleros de la planta baja.
**c)** Los aleros de la planta baja deben ser construidos a una altura máxima de 3,00 metros.
**d)** La altura máxima del cumbrero será de 6,00 metros medidos desde el piso de la planta baja.
**e)** La altura mínima habitable será de 1,80 metros en este caso.

**Artículo 259.- Ocupación de Retiros. -** En ninguno de los PIT establecidos en el suelo urbano o rural en donde se permite el uso residencial no se podrán ocupar los retiros.

**Artículo 260.- Cerramientos. -** Los cerramientos serán estrictamente provisionales cuando se construyan con frente a vías, caminos, senderos o chaquiñanes, accesos, caminos privados, que no han sido planificados. Entendiéndose por cerramientos provisionales los construidos con malla (metálica) y postes (madera, aluminio, hierro, hormigón prefabricado) o alambre de púas; cerramientos con vegetación. Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán vegetación propia de la zona.

**Artículo 261.- Emplazamiento de nuevas edificaciones.-** Para las nuevas edificaciones en las parcelas del área rural, su emplazamiento se realizará a una distancia contemplada desde el eje de la vía considerando la jerarquía a la cual tuvieren el frente, creando un espacio necesario de transición entre la vía y la vivienda; evitando de este modo futuros problemas por ampliación de vías; además esta determinante evitará la implantación de viviendas en suelo destinado para la producción, optimizando de esta manera el suelo apto para la producción y el aprovechamiento de la infraestructura de servicios.

**Artículo 262.- Diseño y emplazamiento de las edificaciones. -** El diseño y emplazamiento de las edificaciones deberán integrarse al medio físico existente, y por lo tanto respetarán la presencia de cursos de agua, vistas y otros elementos paisajísticos.

**Artículo 263.- Emplazamiento de equipamientos. -** El equipamiento en general solo podrá implantarse en las categorías de ordenación permitidas de acuerdo con las determinaciones de uso y ocupación de suelo, cuando se acredite la necesidad de su ubicación y cumpla con todos los requisitos impuestos por la autoridad competente.

De requerirse el emplazamiento de equipamientos en PIT donde tal uso es prohibido, su emplazamiento se condicionará a la realización de estudios específicos y al informe favorable de la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

**Artículo 264.- Usos hoteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares en áreas rurales. -** Solo podrán implantarse estos usos en los PIT permitidas de acuerdo con las determinaciones de uso y ocupación de suelo, cuando cumplan los siguientes requisitos:

**a)** Mantendrán el área mínima de parcela establecida para cada categoría, los establecimientos no superarán los 1000m² de superficie construida.

**b)** Para la implantación de estos usos deberán acreditar la inexistencia de otros establecimientos de su misma clase o similares en un radio de 6 kilómetros.

**c)** Deberá adecuarse al paisaje con materiales propios de la zona a fin de reducir al máximo el impacto en el paisaje.

**d)** En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como las conexiones con las redes existentes y la incidencia que supongan en su capacidad y funcionamiento.

**e)** Se prohíbe la implantación de usos hoteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares en los PIT pertenecientes a los niveles de uso de conservación y recuperación.

**Artículo 265.- Usos de comercio menor y afines a la vivienda. -** En asentamientos existentes, de manera previa a la expedición de la presente Ordenanza y siempre que se encuentren ubicados en PIT con niveles de uso de producción, conservación y recuperación, se permitirá el emplazamiento de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Estos establecimientos estarán destinados al comercio ocasional, siempre que se encuentren ocupando parte del área destinada a vivienda, y den frente a vías carrozables. No se permitirá en estos establecimientos el expendio de productos considerados como peligrosos.

**Artículo 266.- Tolerancia. -** Todas las determinaciones de la presente ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie tendrán un rango de tolerancia de un 10% en más o en menos, a excepción de los retiros.

**Artículo 267.- Excepciones para la prohibición de fragmentación. -** Las Excepciones para la prohibición de fragmentación en lotes de menor área a la considerada mínima en uno u otro PIT, será permitida en cuerpos de terreno de menor superficie a la contemplada para lote mínimo, el mismo podrá ser dividido por necesidad de sobrevivencia de su propietario, comprobado de la siguiente manera:

Si la venta de parte de un terreno de menor área a la estipulada para lote mínimo en uno u otro polígono de intervención resultare un recurso imprescindible para la sobrevivencia de su propietario, este podrá dividirse bajo las siguientes condiciones:

**a)** Que el propietario se encuentre en uno de los siguientes grupos vulnerables:

1. Los pobladores rurales, que tengan a cargo directamente uno o varios familiares con discapacidad o pobladores rurales que tengan algún tipo de discapacidad.
2. Los pobladores rurales, que tengan a cargo directamente uno o varios familiares con enfermedad catastrófica o pobladores rurales que tengan algún tipo de enfermedad catastrófica.
3. Adultos mayores
4. Cuyo predio sea el único bien inmueble de su titular.

En todos los casos deberán encontrarse bajo el quintil uno y dos de la línea de pobreza determinada y regulada por la autoridad competente.

**b)** Que el lote se divida en dos partes, únicamente:

1. Una de ellas se dimensionará lo más aproximadamente posible a la superficie considerada mínima para el polígono en el que se encontrare, y que le permita de manera clara soportar el uso principal estipulado para el polígono;
2. Que la segunda parte, si contiene una vivienda, se dimensione de modo tal que conserve los retiros mínimos contemplados para el sector;
3. Que la parte de superficie mayor, facilitando de modo claro el uso principal considerado en la norma del polígono, pudiese ser edificada con el mismo coeficiente de ocupación de suelo estipulado, garantizando siempre el emplazamiento de una vivienda de interés social y las condiciones de habitabilidad adecuada.
4. Que los dos lotes sean accesibles desde la vía pública o una servidumbre que se proyectará obligadamente en caso de ser necesaria, según la norma respectiva.

**c)** Que el propietario acredite los certificados que prueben las condiciones exigidas en este artículo.

**d)** Que esta operación no se repita sobre los lotes resultantes de la fragmentación descrita.

**Artículo 268.- Aprobación e informes. -**Para toda construcción a implantarse en el área rural del cantón deberá sujetarse a las normativas expuestas para cada PIT y la aprobación respectiva por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Felipe de Oña; además deberá contarse con informe favorable de la Dirección Planificación Urbana y Rural. Para construcción menor en el área rural no será necesario el otorgamiento de permisos, a excepción de los corredores de crecimiento.

**Artículo 269.- Construcción en lotes de áreas menores.-** En los lotes ya existentes con anterioridad a la expedición de esta Ordenanza, que tuvieren áreas menores a la mínima establecida, se podrán construir en las condiciones descritas en cada PIT, siempre y cuando el terreno tenga frente a una vía camino vecinal o sendero y la superficie sea igual al 50% del área prevista para la parcela mínima, sin embargo los lotes cuyos frentes sean iguales a 12 metros, la altura máxima de la edificación será de un piso garantizando adecuadas condiciones de habitabilidad.

**Artículo 270- Fraccionamientos por sucesión por causa de muerte. -** En las áreas cuyo uso es de producción, en las parcelas que se efectúen fraccionamientos por motivos de herencias o legados, luego de la vigencia de esta ordenanza, se deberá mantener el uso y el tamaño de la parcela original a fin de garantizar la producción de ésta; pudiendo implantarse una sola unidad habitacional a fin de garantizar la explotación de la parcela original.

**Artículo 271.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles. -** En el caso de partición judicial de inmuebles los jueces ordenarán que, de conformidad con la Ley, se cite con la demanda al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados solicitarán al gobierno autónomo descentralizado municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

# TITULO V: MODELO DE GESTIÓN

## CAPITULO I: ESTRUCTURA DEL MODELO DE GESTIÓN DEL PDOT Y PUGS

### SECCIÓN PRIMERA: ASPECTOS GENERALES

**Artículo 272.- Del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. -** El Modelo de Gestión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Felipe de Oña asume como horizonte de acción de políticas, lineamientos y directrices definidos en el diagnóstico Integrado y el modelo de desarrollo y Ordenamiento Territorial. La estructura del modelo de gestión considera una organización estructural (orgánica) y funcional (operativa) de los ámbitos y procesos que son constitutivos.

**Artículo 273.- Del Plan de Uso y Gestión del Suelo. -** El Modelo de Gestión del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón San Felipe de Oña asume como horizonte de acción las políticas, lineamientos y directrices definidos en el diagnóstico a través de la escalarización de objetivos y el modelo territorial propuesto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2034. La estructura del modelo de gestión considera una organización estructural (orgánica) y funcional (operativa) de los ámbitos y procesos que son constitutivos.

## SECCIÓN SEGUNDA: ESTRUCTURA ORGÁNICA ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN DEL MODELO DE GESTIÓN DEL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA

**Artículo 274.- Del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.** El Modelo de gestión del PDOT del cantón San Felipe de Oña identifica y reconoce la existencia de "escenarios de acción" en la gestión del territorio en donde se sitúan las instancias y procesos relacionados con la gestión del PDOT, es decir los escenarios del Modelo de Gestión, son espacios dinámicos que evidencian procesos políticos, territoriales, institucionales y organizativos a los cuales identifica, reconoce y operativiza en función de los objetivos y estrategias planteadas por el PDOT.

**Artículo 275.- Del Plan de Uso y Gestión del Suelo. -** El Modelo de gestión del PUGS del cantón San Felipe de Oña identifica y reconoce la existencia de "escenarios de acción" en la gestión del suelo en donde se sitúan las instancias y procesos relacionados con la gestión del PUGS. Los escenarios del Modelo de Gestión son espacios dinámicos que evidencian procesos políticos, territoriales, institucionales y organizativos a los cuales identifica, reconoce y operativiza en función de los objetivos y estrategias escalarizadas del PUGS.

### Parágrafo No. 1: DEL ESCENARIO TIPO 1 "ESTRATÉGICO"

**Artículo 276.- Del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.** En el escenario de "la planificación", se ubican los procesos de elaboración concertada, articulación territorial, implementación y evaluación participativa de la política pública para la gestión del desarrollo y ordenamiento territorial, orientados por los objetivos generales que corresponden a cada uno de los componentes: Sistema biofísico, socio – cultural, económico, Asentamientos Humanos, Movilidad energía y conectividad y político – Institucional. Este sistema de Planificación articulada constituye el medio instrumental para lograr el desarrollo mediante una visión integra, estratégica y unitaria de todo el Cantón a largo, mediano y corto plazo y su ejecución operativa a corto plazo, contribuyendo e integrando la misma a los objetivos del Plan Nacional "Toda una vida" y aportando sus esfuerzos al progreso colectivo.

**Artículo 277.- Del Plan de Uso y Gestión del Suelo. -** En el escenario de "la planificación", se ubican los procesos de elaboración concertada, articulación territorial, implementación y evaluación participativa de la propuesta conformada por sus componentes estructurante y urbanístico, orientados por los objetivos escalarizados del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Este sistema de Planificación articulada constituye el medio instrumental para lograr el desarrollo mediante una visión integral, estratégica y unitaria de todo el Cantón a largo, mediano y corto plazo y su ejecución operativa a corto plazo, contribuyendo e integrando la misma a los objetivos del Plan de Desarrollo y ordenamiento Territorial del cantón San Felipe de Oña.

**Parágrafo No. 2: DEL ESCENARIO TIPO 2 "INSTITUCIONAL"**

**Artículo 278.- Del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.** Son las instancias técnicas relacionadas con la programación, formulación e instrumentación de directrices y lineamientos técnico-metodológicos para la planificación operativa, ejecución, seguimiento, monitoreo y evaluación de las metas y resultados de los programas y proyectos del PDOT. En este escenario es en donde se ubican y construyen las articulaciones horizontales entre entidades y organismos radicados en el territorio, en una doble vía que implica alinear el PDOT a los objetivos y metas regionales y nacionales, y, ajustar las políticas, programas y servicios nacionales y locales a las estrategias, objetivos y metas del PDOT.

**Artículo 279.- Del Plan de Uso y Gestión del Suelo.** Son las instancias técnicas relacionadas con la programación, formulación e instrumentación de directrices y lineamientos técnico-metodológicos para la planificación operativa, ejecución, seguimiento, monitoreo y evaluación de la ejecución de la propuesta del Plan de Uso y Gestión del Suelo contenido en sus componentes estructurantes y urbanísticos. En este escenario es en donde se ubican y construyen las articulaciones horizontales entre entidades y organismos radicados en el territorio, en una doble vía que implica alinear el PUGS a los objetivos y metas locales de una manera escalarizada.

**Parágrafo No. 3: DEL ESCENARIO TIPO 3 "LA CIUDADANÍA EN COMPROMISO DEL DESARROLLO PROGRESIVO"**

**Artículo 280.- Del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.** La construcción e implementación de un verdadero sistema de participación ciudadana como eje transversal del PDOT y como parte de la institucionalización del poder ciudadano en todo el ciclo de gestión, en un proceso permanente de democracia participativa y directa que contribuya, en el ejercicio del derecho ciudadano. Reconocer como fundamental el lineamiento de lo ciudadano dentro del Modelo de Gestión del PDOT, implica no sólo la identificación y reconocimiento de instancias y funciones, sino principalmente el reconocimiento de un conjunto de potencialidades y diversidades particularmente en relación con los objetivos y metas del PDOT. Esto es, el acercamiento entre el gobierno y la población en espacios de toma de decisiones, la validación social de las propuestas técnicas que haga factible las demandas ciudadanas, la garantía de impacto en los programas y proyectos por la vía de la corresponsabilidad en la gestión, tanto como ganar en transparencia por efecto del accionar ciudadano; en fin hacer posible los principales enfoques del desarrollo y ordenamiento territorial: garantía de derechos, sostenibilidad económica y la protección ambiental.

**Artículo 281.- Del Plan de Uso y Gestión del Suelo.** La construcción e implementación de un verdadero sistema de participación ciudadana como eje transversal del PUGS y como parte de la institucionalización del poder ciudadano en todo el ciclo de gestión, en un proceso permanente de democracia participativa y directa que contribuya, en el ejercicio del derecho ciudadano.

Reconocer como fundamental el lineamiento de lo ciudadano dentro del Modelo de Gestión del PUGS, implica no sólo la identificación y reconocimiento de instancias y funciones, sino principalmente el reconocimiento de un conjunto de potencialidades y diversidades particularmente en relación con los objetivos escalarizados del PUGS. Esto es, el acercamiento entre el gobierno y la población en espacios de toma de decisiones, la validación social de las propuestas técnicas que haga factible las demandas ciudadanas, la garantía de impacto en las decisiones tomadas y consensuadas por la misma ciudadanía para la adecuada administración del suelo cantonal apegado a las directrices del modelo territorial propuesto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo No. 4: DEL ESCENARIO TIPO 4 "RENDICIÓN DE CUENTAS"**

**Artículo 282.- Del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.** Mediante el subsistema de monitoreo y evaluación se favorece y convierte en pieza esencial del sistema y Modelo, todo ello como parte del poder ciudadano, se dota a la ciudadanía de una poderosa herramienta para ejercer en mejor forma el control social y a las autoridades electas para rendir cuentas de su gestión de forma permanente, eficaz, responsable y de acuerdo a la normativa en el Art. 90 y 92 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, cuya rendición de cuentas se realizará en una asamblea cantonal.

**Artículo 283.- Del Plan de Uso y Gestión del Suelo.** Mediante el monitoreo y evaluación de la ejecución del Plan de Uso y Gestión del Suelo, a través del adecuado seguimiento en campo, sobre el buen uso de las licencias urbanísticas concedidas, así también los permisos de construcción tanto en el área urbana y rural, permitirán medir la factibilidad de la propuesta del plan y a su tiempo tomar las decisiones adecuadas para confirmar o redireccionar la planificación a través de una continua actualización del presente plan de uso y gestión del suelo.

Esta recopilación de información nos aportará con insumos para elaborar los resultados de un proceso de planificación que será difundido hacia los miembros del consejo de planificación local quienes a su vez lo difundirán a la ciudadanía. Para posibles decisiones de mayor impacto, considerándose a estas, aquellas que generará cambios contradictorios a los establecidos en los componentes estructural y urbanístico estas difundidas a través de asambleas cantonales.

## SECCIÓN TERCERA: ESTRUCTURA OPERATIVA

**Artículo 284.- Del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Del Plan de Uso y Gestión del Suelo.** Conformada por dos componentes, el ente gestor y la instancia de cogestión participativa, concebida desde su base axiológica como un conjunto de principios que guían el proceso de planificación pública para el plan de desarrollo y ordenamiento Territorial: articulación de la planificación pública, sostenibilidad fiscal, coordinación, transparencia y acceso a la información, participación ciudadana, descentralización y desconcentración y Gestión del suelo para el Plan de Uso y Gestión del suelo.

**Parágrafo No. 1: ENTIDAD GESTORA DEL PDOT**

**Artículo 285.- Entidad Gestora del Plan.** Para la gestión, seguimiento y control del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Felipe de Oña, se propone la creación de una entidad u organismo que disponga de la representatividad, flexibilidad y agilidad que demanda una gestión eficaz; es decir, se trata de alcanzar una gestión concertada y representativa. Esta alternativa no supone que la entidad u organismo público que tiene las competencias exclusivas en materia de ordenación territorial, ceda estas en su totalidad al nuevo organismo, sino que busca la mayor colaboración de los agentes implicados en el Plan. Por lo que se plantea la creación o conformación de un ente gestor del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con una amplia participación de sus sectores público, privado y comunitario, en el marco de una gestión de concertación y de coordinación con el Gobierno Municipal, organismo público que tiene las competencias de ordenación territorial en el Área de Actuación del Plan. Así mismo conforme a lo que establece la normativa legal vigente, el GAD Municipal es el responsable de planificar el desarrollo y formular los correspondientes planes de desarrollo y ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial.

En tal sentido le corresponde crear e implementar los mecanismos pertinentes para la gestión estratégica y operativa del PDOT, recomendando en tal sentido la creación del ente Gestor que dé impulso a los procesos de actualización, articulación, implementación, seguimiento, monitoreo y evaluación, tal ente Gestor se conforma de una estructura general que se ayudara a mantener el adecuado equilibrio de la planificación efectuada en la fase de Propuesta.

**Artículo 286.- Estructura General de la entidad gestora.** Se plantea, con la finalidad de conformar una entidad gestora que cumpla con eficacia las funciones otorgadas, esta estructura se integra de dos grandes componentes:

**a)** Organismo Político o Grupo Representativo. - Este organismo debe procurar la mayor participación de agentes o actores socioeconómicos públicos, privados y comunitarios, a las organizaciones de los sectores productivos y financieros y a las organizaciones laborales y sociales, por lo cual se cree conveniente que este organismo este conformado por el Consejo de Planificación Local.

Siendo así se propone, la siguiente conformación de este Comité, cuidando de que estén representadas las instancias con mayor vinculación al Plan, tanto en sus determinaciones de carácter normativo, como de inversión y sin perjuicio de que temporalmente, puedan estar representados otros actores:

1. El alcalde del Cantón o su representante, quien lo presidirá.
2. Un representante del legislativo local, es decir, un concejal.
3. El presidente de la Junta Parroquial de Susudel.
4. El director/ra del Departamento de Planificación. (Delegado Técnico).

5. El director/ra del Departamento de Obras Públicas. (Delegado Técnico).
6. El director/ra del Departamento de GAPROE. (Delegado Técnico).
7. El director/ra del Departamento de Finanzas. (Delegado Técnico).
8. Presidente/a del CADL.
9. Delegado del Sector Productivo Agropecuario.
10. Delegado del Sector Económico de Transporte y Turismo.
11. Delegado de las Juntas de Agua.
12. Delegado representante del sector Morasloma.
13. Delegado representante de la Juventud emprendedora.
14. Delegado por cada centro urbano del cantón.

**b)** Organismo técnico o Grupo Técnico. - Es la oficina técnica, con funciones ejecutivas, muy ágil y con efectivos asignados a la gestión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón; dispondrá de gran autonomía, se hallará desvinculada de las urgencias políticas a corto plazo; actuará con gran responsabilidad social, será flexible dentro de los márgenes que establece el Plan y deberá disponer del mayor respaldo político de parte del alcalde del Cantón y del Concejo Cantonal.

El Departamento Municipal más idóneo para llevar a cabo esta función es el de Planificación el mismo será fortalecido con personal apto y relacionado a las exigencias de sus funciones dotándolo de al menos dos técnicos de profesión arquitecto planificador y un arquitecto o ingeniero destinado a proyectos arquitectónicos, seguimiento y fiscalización de obra.

**Artículo 287.- De las funciones de la Entidad Gestora.** De acuerdo con lo establecido se plantean funciones generales y específicas ya sea de entidad gestora y sus organismos, respectivamente.

**a)** Funciones Generales. - Se refieren a las funciones de la entidad gestora conformado de los organismos antes mencionados los mismos darán paso a gestionar y dar cumplimiento con lo establecido en el Plan. Entre sus principales funciones se proponen:

1. Coordinación de las distintas actuaciones públicas, privadas y comunitarias en el marco de las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Felipe de Oña y en coherencia con las provenientes de otros ámbitos de planificación y que tengan incidencia en el territorio de actuación de este Plan.
2. Materialización o aplicación del Plan, en cuanto a su normativa y a la ejecución de los programas y proyectos por él previstos.
3. Seguimiento del Plan, para ir confrontando la realidad con la imagen objetiva prevista, por medio de indicadores técnicos y científicamente válidos.
4. Efectuar la evaluación integral del Plan y de ser el caso, proceder a su revisión.

**5.** Coordinar la promoción y difusión del Plan.

**6.** Impulsar la participación ciudadana y en general de los estamentos público, privado y comunitario, con miras a que aporten responsable y creativamente a la gestión del Plan.

**7.** Informar a las autoridades de los organismos que integran el Comité, de manera periódica y a la ciudadanía en general, sobre los resultados de la gestión del Plan, como forma transparente y responsable de rendir cuentas.

**b)** Funciones Específicas. - Se refiere a las funciones específicas de los organismos que integran el ente gestor proponiéndose las siguientes:

**1.** Funciones del organismo político. - Entre sus principales funciones se proponen:

**a)** Dirección y coordinación, entre las actuaciones de todos los agentes públicos y privados dentro de las previsiones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón y en coherencia con las actuaciones procedentes de otros campos que se desarrollen en el ámbito territorial.

**b)** Contratación de técnicos y administración de fondos para que se materialicen las previsiones del plan.

**c)** Incorporar socios que le refuercen con medios técnicos y/o financieros.

**d)** Evaluación, estimación y valoración de los efectos del plan en todos los aspectos relevantes.

**e)** Conocer y aprobar los planes operativos anuales de trabajo de los departamentos y unidades municipales y ejercer control de su pleno cumplimiento.

**2.** Funciones del organismo técnico. - Entre sus principales funciones se proponen:

**a)** Aplicación de la normativa y ejecución de los programas de intervención previstos en el mismo.

**b)** Seguimiento del Plan, para ir confrontando las realidades con la imagen objetiva prevista, a través de indicadores ambientales, técnicos en sentido estricto, económico, social y financiero.

**c)** Dinamización de la población local e identificación de posibles voluntarios dispuestos a colaborar en la materialización del plan.

**d)** Animación de los agentes públicos y privados de los cuales depende la materialización del plan.

**e)** Difusión y divulgación de la forma en que se orienta el desarrollo del plan.

**f)** Elaboración de informes sobre la puesta en marcha y seguimientos del plan.

**g)** Proponer al Comité, de ser el caso, las revisiones que el Plan requiera en sus determinaciones.

**Parágrafo No. 2: ENTIDAD GESTORA DEL PUGS**

**Artículo 288.- Entidad Gestora** Para la gestión, seguimiento y control del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón San Felipe de Oña, se propone la creación de una entidad u organismo que disponga de la representatividad, flexibilidad y agilidad que demanda una gestión eficaz; es decir, se trata de alcanzar una gestión concertada y representativa. Esta alternativa no supone que la entidad u organismo público que tiene las competencias exclusivas en materia de ordenación territorial, ceda estas en su totalidad al nuevo organismo, sino que busca la mayor colaboración de los agentes implicados en el Plan.

**Artículo 289.- Estructura General de la entidad gestora.** Se plantea, con la finalidad de conformar una entidad gestora que cumpla con eficacia las funciones otorgadas, esta estructura se integra de dos grandes componentes:

**a)** Organismo Político o Grupo Representativo. - Este organismo debe procurar la mayor participación de agentes o actores socioeconómicos públicos, privados y comunitarios, a las organizaciones de los sectores productivos y financieros y a las organizaciones laborales y sociales. Por lo cual es conveniente que este organismo este conformado por el Consejo de Planificación Local.

**b)** Organismo técnico o Grupo Técnico. - Es la oficina técnica, con funciones ejecutivas, muy ágil y con efectivos asignados a la gestión del suelo del Cantón; dispondrá de gran autonomía, se hallará desvinculada de las urgencias políticas a corto plazo; actuará con gran responsabilidad social, será flexible dentro de los márgenes que establece el Plan y deberá disponer del mayor respaldo político de parte del alcalde del Cantón y del Concejo Cantonal.

El Departamento Municipal más idóneo para llevar a cabo esta función es el de Planificación, el mismo será fortalecido con personal apto y relacionado a las exigencias de sus funciones dotándolo de al menos dos técnicos de profesión arquitecto urbanista y un arquitecto o ingeniero destinado a proyectos arquitectónicos, seguimiento y fiscalización de obra; así mismo la correspondiente capacitación al personal de avalúos y catastros para que se encuentre habilitado a cumplir sus funciones conforme establece sus competencias acorde a su cargo.

El Arquitecto Urbanista al que se lo designará con el cargo del gestor del territorio, el mismo se ayudará de un topógrafo de profesión Ingeniero Civil y del Jefe de Avalúos y Catastros que le proporcionará la información.

**Artículo 290.- De las funciones de la Entidad Gestora.** De acuerdo con lo establecido se plantean funciones generales y específicas ya sea de entidad gestora y sus organismos, respectivamente.

**a)** Funciones Generales. - Se refieren a las funciones de la entidad gestora conformado de los organismos antes mencionados los mismos darán paso a gestionar y dar cumplimiento con lo establecido en el Plan. Entre sus principales funciones se proponen:

**1.** Coordinación de las distintas actuaciones públicas, privadas y comunitarias en el marco de las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón San Felipe de Oña y en coherencia con las provenientes de otros ámbitos de planificación y que tengan incidencia en el territorio de actuación de este Plan con referencia a la gestión del suelo urbano y rural.

**2.** Materialización o aplicación del Plan, en cuanto a su normativa y a la ejecución de los parámetros de uso y ocupación del suelo del cantón.

**3.** Seguimiento del Plan, para ir confrontando la realidad con la imagen objetiva prevista, por medio de indicadores técnicos y científicamente válidos.

**4.** Efectuar la evaluación integral del Plan y de ser el caso, proceder a su revisión.

**5.** Coordinar la promoción y difusión del Plan.

**6.** Impulsar la participación ciudadana y en general de los estamentos público, privado y comunitario, con miras a que aporten responsable y creativamente a la gestión del Plan.

**7.** Informar a las autoridades de los organismos que integran el Comité, de manera periódica y a la ciudadanía en general, sobre los resultados de la gestión del Plan, como forma transparente y responsable de rendir cuentas.

**b)** Funciones Específicas. - Se refiere a las funciones específicas de los organismos que integran el ente gestor proponiéndose las siguientes:

**1.** Funciones del organismo político. - Entre sus principales funciones se proponen:

**a)** Dirección y coordinación, entre las actuaciones de todos los agentes públicos y privados dentro de las previsiones del Plan de Uso y Gestión del suelo del Cantón y en coherencia con las actuaciones procedentes de otros campos que se desarrollen en el ámbito territorial.

**b)** Contratación de técnicos y administración de fondos para que se materialicen las previsiones del plan.

**c)** Incorporar socios que refuercen con medios técnicos y/o financieros.

**d)** Evaluación, estimación y valoración de los efectos del plan en todos los aspectos relevantes.

**e)** Conocer y aprobar los planes operativos anuales de trabajo de los departamentos y unidades municipales y ejercer control de su pleno cumplimiento.

**2.** Funciones del organismo técnico. - Entre sus principales funciones se proponen:

**a)** Aplicación de la normativa y regulación del uso y ocupación del suelo.

**b)** Seguimiento del Plan, para ir confrontando las realidades con la imagen objetiva prevista, a través de indicadores ambientales, técnicos en sentido estricto, económico, social y financiero.

**c)** Dinamización de la población local e identificación de posibles voluntarios dispuestos a colaborar en la materialización del plan.

**d)** Animación de los agentes públicos y privados de los cuales depende la materialización del plan.

**e)** Difusión y divulgación de la forma en que se orienta el desarrollo del plan.

**f)** Elaboración de informes sobre la puesta en marcha y seguimientos del plan.

**g)** Proponer al Comité, de ser el caso, las revisiones que el Plan requiera en sus determinaciones.

**h)** Proponer Planes Parciales o Especiales según sea lo necesario en referencia a la regulación y control del suelo cantonal.

**i)** Proponer proyectos de regeneraciones urbanas conforme lo establece el Plan.

**j)** Proponer Actualizaciones oportunas de Normativas que controlen y regulen el uso y ocupación del suelo urbano y rural en el cantón.

**k)** Expedir licencias urbanísticas, aprobación de planos y permiso de construcción menor y mayor.

**Parágrafo No. 3: INSTANCIA DE COGESTIÓN PARTICIPATIVA DEL PDOT Y PUGS**

**Artículo 291.- Instancia de cogestión participativa.** Esta instancia implica una confluencia de actores del ámbito político, institucional y del ámbito ciudadano.

Es en esta instancia en donde se gestan las estrategias más importantes que viabilizan el PDOT, así mismo del PUGS. De igual manera, en este espacio se sitúan los procesos de elaboración concertada, articulación territorial, implementación conjunta y evaluación participativa de la política pública para la gestión del desarrollo y ordenamiento territorial cantonal. Finalmente, en este escenario se ubican y construyen las articulaciones horizontales para alinear los objetivos y metas regionales y nacionales con las locales logrando de esta manera ajustar las políticas y los programas de actuación.

**Artículo 292.- Integración / Estructura.** Se encuentra conformada por los actores de todos los ámbitos anteriormente mencionados (público, privado y tejido social). Serán convocadas todas las instituciones públicas cuyo accionar se relacione con los sistemas contemplados dentro del PDOT, PUGS y los actores privados y del tejido social participantes, se definirán de acuerdo con un criterio de priorización de actores con relación a su nivel de representatividad, poder de convocatoria, capacidad de gestión y garantía de derechos, por cada uno de los subsistemas del PDOT.

## CAPITULO II: INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

**Artículo 293.- Concepto.** Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal.

### SECCIÓN PRIMERA: INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS

**Artículo 294.- Objetivo.** 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. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

#### Parágrafo No. 1: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

**Artículo 295.- Concepto.** Área conformada por uno o varios inmuebles, delimitada en un Plan Parcial, que debe ser diseñada y/o construida como una unidad de planeamiento y ejecución, la cual tiene por objeto garantizar el uso racional del suelo, centralizar en una entidad gestora la ejecución de las actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de las obras de urbanismo secundario, mediante esquemas de gestión que procuren el reparto de las cargas y beneficios derivados de la respectiva actuación.

**Artículo 296.- Alcance.** La unidad de actuación urbanística puede ser planteada en suelo urbano y rural en los siguientes casos:

**a)** Suelo urbano

1. Consolidado en el caso de que el tratamiento sea renovación o desarrollo y en;
2. No consolidado cuando el tratamiento sea consolidación, renovación, desarrollo.

**b)** Suelo rural

1. Expansión urbana. - dentro del PUGS o de un plan parcial que las delimite y transforme este suelo rural a urbano. No puede ser desarrollada solo para lotes individuales o en una ordenanza que no contemple un plan parcial.

**Artículo 297.- Procedimiento.** Para las unidades de actuación urbanística se seguirá el siguiente procedimiento:

**a)** El proceso de aprobación de una unidad de actuación urbanística supone la existencia de acto legislativo local sea plan parcial o PUGS que las delimite, establezca la red vial, distribución de espacios verdes y comunales, desarrolle la norma urbanística del sector o zona, y contemple las condiciones generales para el reparto de cargas y beneficios de los propietarios del suelo.

**b)** Posteriormente de ser aprobada, se deberá extender un solo acto administrativo del Alcalde para la habilitación de suelo (licencia de urbanización) por cada unidad de suelo resultante del plan parcial en la que debe además contemplarse la transferencia de las áreas de cesión en vías, zonas verdes y porcentaje de suelo para vivienda de interés social y las demás que se establezcan.

**c)** La unidad de actuación urbanística implica la asignación de una nueva normativa de aprovechamiento del suelo y su consecuente beneficio para los propietarios, así como la determinación de las obligaciones que les corresponden como áreas de cesión para viales, áreas verdes y las demás que fueren necesarias.

**d)** En esta fase del proceso deberá calcularse los beneficios y los costes que suponen los procesos de urbanización para establecer los repartos necesarios y las herramientas complementarias que se utilizaran para estos efectos como: Reajuste de suelo, Concesión onerosa de derechos etc.

**e)** Para esta etapa los propietarios del suelo o el municipio deberán presentar un proyecto de urbanización o renovación urbanística y la identificación de los instrumentos de gestión de suelo a aplicarse en la unidad de actuación.

**f)** Una Unidad de actuación urbanística deberá observar lo contemplado en los tratamientos y su función en el modelo territorial y clasificación del suelo. Una Unidad de actuación urbanística recibe los determinantes urbanísticos de aprovechamiento que el plan parcial o PUGS otorga. Un plan parcial puede ser de iniciativa pública o privada en el último caso se necesitará por lo menos del acuerdo del 51 % de la superficie del ámbito.

## SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGIA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

**Artículo 298.- Objetivo.** Permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

### Parágrafo No. 1: REAJUSTE DE TERRENOS

**Artículo 299.- Concepto.** 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, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

**Artículo 300.- Alcance.** El Reajuste de suelo puede ser realizado en todo el suelo urbano y rural de expansión urbana previo plan parcial.

En suelo rural se puede aplicar una herramienta de gestión de suelo que tiene casi los mismos efectos de reconfiguración predial que el reajuste de suelo y es la contemplada en el artículo 470 y 474 del COOTAD que desarrolla la figura de reestructuración parcelaria.

Por ningún motivo se podrá hacer reajuste de suelos en suelos de protección.

**Artículo 301.- Procedimiento.** Para el reajuste de terrenos se seguirá el siguiente procedimiento:

**a)** El proceso de Reajuste de terrenos debe estar dentro de una unidad de actuación urbana legalmente definida en un plan parcial o en el PUGS, dentro de esta Unidad se procederá como primer paso la escrituración de englobe o unificación parcelaria de los lotes objeto del reajuste.

**b)** Una vez obtenida la integración se solicitará al ejecutivo del GAD Municipal proceder con el acto administrativo de subdivisión la misma que deberá contener las determinaciones del reparto de las cargas y beneficios que supone la unidad de actuación y dará lugar a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los predios nuevos resultantes del reajuste.

**c)** Este acto además servirá para inscribir en el inventario municipal y en el Registro de la Propiedad las áreas de cesión determinadas a favor del GAD Municipal, las mismas que no podrán en el futuro cambiar de destino.

**Parágrafo No. 2: INTEGRACIÓN INMOBILIARIA**

**Artículo 302.- Concepto.** 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. Es el englobe de dos o más predios adyacentes de uno o varios propietarios en uno de mayor superficie con el fin de cumplir con estándares urbanísticos o facilitar los procesos de planeamiento.

**Artículo 303.- Alcance.** La integración parcelaria se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística de acuerdo con la LOOTUGS o sin la existencia de aquella en función de lo que establece el COOTAD.

**Artículo 304.- Procedimiento.** En el caso que la integración sea parte de una unidad de actuación urbanística deberá haberse aprobado y delimitado previamente, luego se deberá realizar el trámite contemplado en el artículo 483 del COOTAD e inscribir en el catastro la escritura de unificación. Si no estuviere dentro de una unidad de actuación urbana la integración que se pretende hacer bastará cumplir con el requisito del artículo 483 mencionado.

**Parágrafo No. 3: FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN**

**Artículo 305.- Concepto.** 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.

En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD.

**Artículo 306.- Alcance.** Se permite en el suelo urbano y rural con excepción del suelo rural de protección y los suelos en los que están asentadas las comunidades y comunas, que están prohibidos de subdividir por disposiciones de la CONSTITUCION, COOTAD, LOOTUGS Y LEY DE TIERRAS Y TERRITORIOS ANCESTRALES.

**Artículo 307.- Procedimiento.** El procedimiento para el fraccionamiento, partición o subdivisión será:

**a)** Los procesos de fraccionamiento, subdivisión o partición deben estar representados en un proyecto técnico en el que se describa con claridad las áreas de cesión o pago como son vías y áreas verdes.

**b)** Se deberá justificar la propiedad del predio a subdividir y que este libre gravamen que impida su habilitación.

**c)** EL proyecto técnico además debe contener la información necesaria requerida y cumplir con los requisitos del PUGS o del PLAN PARCIAL respectivo sobre todo en lo que respecta a la dimensión de la unidad mínima en la que se puede subdividir el predio.

**d)** Una vez que los requisitos formales, legales y técnicos cumplan con la normativa urbanística vigente el alcalde aprobará la subdivisión mediante acto administrativo en cumplimiento con lo que dispone el artículo 472 del Código de Organización Territorial Autonomías y Descentralización.

### Parágrafo No. 4: COPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES

**Artículo 308.- Concepto.** La cooperación entre partícipes tiene como finalidad garantizar que varios propietarios de suelo se pongan de acuerdo para la implementación de la ubicación de áreas verdes en procesos de subdivisión individual que han sido definidos por el planeamiento sin que esto tenga que suponer procesos de plan parcial o unidades de actuación urbanística. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

**Artículo 309.- Alcance.** Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción de suelo rural de conservación y protección y sobre los que se asientan comunas y comunidades ancestrales.

**Artículo 310.- Procedimiento.** En cada proceso de subdivisión hecha por cada uno de los particulares se deben diseñar las vías y ubicar las áreas verdes en función de lo que se han definido en los planes o en los sitios que determine el Municipio. El procedimiento específico es el que regula la subdivisión o fraccionamientos.

## SECCIÓN TERCERA: INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

**Artículo 311.- Objetivo.** Establece mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

### Parágrafo No. 1: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

**Artículo 312.- Concepto.** Esta herramienta prevé el suelo para futuras construcciones de vivienda de interés social y sistemas de soporte en predios que no puedan ser adquiridos inmediatamente por expropiación o por la aplicación de unidades de actuación urbanística.

Si un inmueble fuere afectado con esta herramienta el propietario del suelo en caso de intención de venta deberá considerar al municipio como comprador preferente.

**Artículo 313.- Alcance.** Se puede aplicar en el suelo urbano y rural (dotado de infraestructura) según la reforma al art. 85 de la LOOTUGS realizada mediante Registro Oficial 309-S de 21de VIII-2018. Se excluyen áreas de conservación y protección.

**Artículo 314.- Procedimiento.** El GAD Municipal deberá establecer mediante ordenanza los predios que han sido declarados como de adquisición preferentes e inscritos en el Registro de la Propiedad, el vendedor en el caso que desee enajenar su predio afectado deberá notificar al municipio de tal evento, el mismo que tendrá 30 días para pronunciarse sobre la compra, si fuere favorable este pronunciamiento podrá cancelar el justo precio que se fijara en función de lo que establece la Ley para la Eficiencia de la Contratación Pública y sus reformas hasta los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

Si no se realiza el acto de notificación por parte del vendedor la futura venta será objeto de nulidad.

**Parágrafo No. 2: DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA**

**Artículo 315.- Concepto.** La aplicación de esta herramienta está enfocada al cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad privada, y procede cuando existen propietarios que no han desarrollado con edificación sus predios en áreas urbanas definidas, lo que viene causando fenómenos de especulación y alteración en el mercado de suelo.

El Municipio puede mediante su plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios o normativa que los desarrolla, determinar los predios que deben cumplir con su proceso de desarrollo en un plazo que determine el GAD municipal que no podrá ser menor de 3 años desde notificado.

Si hubiere incumplimiento la municipalidad podrá dictar un proceso de enajenación forzosa del predio mediante la modalidad de subasta pública.

**Artículo 316.- Alcance.** La herramienta se puede aplicar en suelo urbano consolidado y no consolidado.

**Artículo 317.- Procedimiento.** El procedimiento para el desarrollo y construcción prioritaria será:

**a)** EL Municipio motivará y especificará los predios que serán afectados por la declaratoria de desarrollo prioritario en los instrumentos que detalla la Ley.

**b)** Una vez que consten en estos documentos se procederá a la notificación al propietario en las formas que establece la legislación contemplada en el Código Orgánico General de Procesos COGEP.

**c)** Transcurrido el plazo concedido por el municipio que será contado desde la notificación en debida forma al propietario, se comprobará si se ha cumplido o no con el desarrollo del proyecto, para este efecto se deberá contemplar en ordenanza el porcentaje de avance de obra que será aceptado y que sea necesario para no causar la mora o incumplimiento en el caso de que la edificación no esté totalmente terminada.

**d)** Si no se hubiere desarrollado el proyecto o el mismo no cumple con los porcentajes de avance establecido por el Municipio, se determinará el incumplimiento y el anuncio de subasta y venta forzosa.

**Parágrafo No. 3: DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo 318.- Concepto.** La determinación de Zonas Especiales de Interés Social en el cantón bien sea contemplada en el PUGS o en los Planes Parciales tienen como objetivo ejecutar planeamientos de detalle en áreas urbanas o rurales que por la condición socio económica de sus habitantes merecen ser tratados de una forma particular.

Los asentamientos humanos precarios que se producen en la periferia urbana pueden optar por esta herramienta para asignación de usos y aprovechamientos en los cuales pueda desarrollarse la vivienda social con mejores condiciones.

Al prever zonas especiales de interés social en el PUGS o en sus planes complementarios, se pueden utilizar además las herramientas que proporcionan la LOOTUGS y el COOTAD para la regularización de asentamientos humanos.

LA LOOTUGS además articula las normas del COOTAD respecto a la expropiación forzosa en el caso que el GAD Municipal así lo decida.

**Artículo 319.- Alcance.** Se permite en el Suelo urbano y rural con excepción de los suelos de protección y de aprovechamiento extractivo.

**Artículo 320.- Procedimiento.** Las zonas especiales de interés social deben ser delimitadas y determinadas en el PUGS o en los planes parciales complementarios y dentro de ellos se contemplará los determinantes y estándares urbanísticos así mismo se debe dar la facultad al alcalde para que proceda con los procesos de subdivisión o de reajuste de suelo o demás herramientas que fueran necesarias y pertinentes para la habilitación del suelo.

**Parágrafo No. 4: ANUNCIO DEL PROYECTO**

**Artículo 321.- Concepto.** El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

**Artículo 322.- Alcance.** Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción del suelo de protección.

**Artículo 323.- Procedimiento.** En el caso del procedimiento para el anuncio de proyecto está especificado en el artículo 66 de la LOOTUGS y 59 y 58.1 reformados de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y consiste en que previo a la construcción de una obra o al cambio de normativa se defina una zona de influencia del proyecto y se realice un avalúo actualizado del costo del metro cuadrado de suelo.
Una vez establecidos los avalúos se procederá a notificar a los propietarios de los predios y a la publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el lugar donde se construirá la obra, en esta notificación debe constar definida la fecha de iniciación de la obra.

El municipio tiene el plazo de 3 años para ejecutar lo anunciado en el proyecto si no la ejecutará de oficio el anuncio de proyecto quedará sin efecto.

**Parágrafo No. 5: DERECHO DE SUPERFICIE**

**Artículo 324.- Concepto.** El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero 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.

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

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social o en los que se asegure un reparto de cargas y beneficios.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

**Artículo 325.- Alcance.** Suelo urbano, y rural con excepción del suelo de protección

**Artículo 326.- Procedimiento.** El Estado representado por sus niveles de gobierno en caso de ser pertinente celebraran con un privado mediante contrato la cesión del Derecho de Superficie, en el contrato se determinará el destino del bien, el porcentaje de suelo aportado y a desarrollar, el plazo y condiciones específicas del negocio inmobiliario. El Estado debe además establecer las formas de seguimiento y liquidación del contrato y las demás cláusulas que estime pertinente.

### Parágrafo No. 6: BANCO DE SUELOS

**Artículo 327.- Concepto.** Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.
Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

**Artículo 328.- Alcance.** Se aplicará a suelo urbano y rural.

**Artículo 329.- Procedimiento.** El procedimiento para establecer un banco de suelos será:

**a)** El Municipio respectivo establecerá dentro de su registro o catastro de bienes aquellos que sean destinados al dominio privado y sobre los que tenga titularidad que vayan a ser destinados a una función social y fines de utilidad pública. No todos los bienes municipales de dominio privado son parte del Banco de Suelo sino aquellos que cumplan con la condición de destinarse a una utilidad pública.

**b)** El Municipio debe generar una ordenanza que establezca las condiciones mínimas de registro del Banco de suelo. Una vez aprobada, el alcalde mediante acto administrativo declarará el o los bienes que lo constituirán.

**c)** El municipio de San Felipe de Oña establecerá registro o catastro de bienes aquellos que sean destinados al dominio privado y sobre los que tenga titularidad que vayan a ser destinados a una función social y fines de utilidad pública.

## SECCIÓN CUARTA: INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

**Artículo 330.- Objetivo.** Permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

**a)** Se transforma el suelo rural en urbano.

**b)** Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
**c)** Se modifican los usos del suelo.
**d)** Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

**Parágrafo No. 1: CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS**

**Artículo 331.- Concepto.** En casos en que se requiera transformar suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; se pretenda modificar usos, o se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, y esto produzca un mayor costo del suelo, el GAD municipal de San Felipe de Oña para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general deberá requerir la concesión onerosa de derechos.

El alcalde mediante resolución deberá establecer los porcentajes y valores para la concesión onerosa de derechos, en ningún caso puede cambiar las asignaciones de edificabilidad de los polígonos de intervención territorial.

**Artículo 332.- Alcance.** Se permite en el suelo urbano y rural.

**Artículo 333.- Procedimiento.** Para la otorga de la concesión onerosa de derechos se tiene experiencias de varias alternativas conocidas como:

**a)** Venta de edificabilidad. - Cuando se establece una contraprestación en dinero o en especie a cambio de mayor altura.

**b)** Subasta de derechos de edificabilidad. - cuando se sacan al mercado mediante subasta pública para que el mejor postor pague una cantidad base de metros cuadrados edificables en zonas previamente determinadas y la subasta otorgue el mejor precio.

**c)** Transferencia de derechos de edificabilidad entre privados. - Cuando el municipio cede su derecho de edificabilidad a un privado sobre el cual pesa un gravamen para edificar (emisor) y éste negocia en determinadas condiciones la venta de los derechos a un tercero (receptor) quien los adquiere y desarrolla, generando un beneficio para el emisor.

**Artículo 334.- Formas y Tipo de pago.** Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se lo harán al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal ya sea en efectivo o en especie en calidad de:

**a)** Suelo urbanizado,
**b)** Viviendas de interés social,
**c)** Equipamientos comunitarios o
**d)** Infraestructura

## SECCIÓN QUINTA: INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO

**Artículo 335.- Objetivo.** Establece mecanismos de ordenación del territorio y regularización para asentamientos humanos caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

### Parágrafo No. 1: DECLARATORIA DE REGULACIÓN PRIORITARIA

**Artículo 336.- Concepto.** Dentro del plan de uso y gestión de suelo, o mediante planes parciales, el GAD municipal de San Felipe de Oña determinará zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural de conformidad con la legislación vigente.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el COOTAD para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, el GAD municipal de San Felipe de Oña gestionará de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

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

El Municipio de San Felipe de Oña planificará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

**Artículo 337.- Alcance.** Se aplicará en suelo urbano y rural determinando zonas especiales de interés social y un plan parcial excepto en el suelo de protección.

**Artículo 338.- Procedimiento.** En los planes complementarios dentro del componente urbanístico constarán las zonas que serán objeto de regularización prioritaria, para lo cual el ejecutivo del cantón presentará un diagnóstico del asentamiento que contenga:

**a)** Identificación de beneficiarios,
**b)** Capacidad de integración urbana principalmente respaldado por la factibilidad, de servicios de infraestructura y servicios básicos,
**c)** No estar en zonas de riesgo,
**d)** No tener conflicto con áreas naturales y culturales,

Una vez obtenido el diagnóstico y la declaratoria de regularización prioritaria se aplicará sobre estas áreas expropiaciones forzosas, o partición administrativa o derecho de superficie según fuera el caso.

# TITULO VI: NORMAS DE ACTUACIÓN

## CAPITULO I: NORMAS DE ACTUACIÓN PARA EL SUELO URBANO

**Artículo 339.- Del Suelo Urbano.** Para el Suelo Urbano regirán las normas urbanísticas sobre el uso y ocupación del suelo establecidas en las leyes, reglamentos y Ordenanzas Vigentes.

**Artículo 340.- De los Permisos en Suelo Urbano.** En el Suelo Urbano se permitirá la ejecución de construcciones y fraccionamientos que cumplan con las determinantes de uso y ocupación del suelo, establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la presente ordenanza y que cuenten con la autorización correspondiente.

**Artículo 341.- Del Procedimiento de Permisos para Ocupación en Suelo Urbano.** Para el procedimiento de autorización a lo que se refiere el artículo anterior, se presentarán para su aprobación a nivel de:

**a)** Anteproyecto, determinado de acuerdo con los procedimientos establecidos por el ente competente.

**b)** Proyecto, determinado de acuerdo con los procedimientos establecidos por el ente competente.

Una vez revisado el anteproyecto cuando este sea exigido en el marco legal vigente y/o aprobado el proyecto, para el inicio de obra se solicitará el debido permiso de construcción o su equivalente de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente.

**Artículo 342.- Del Control en Suelo Urbano.** Todas las construcciones y/o actividades que se desarrollen en el Suelo Urbano estarán sujetas a inspecciones por parte de la Dirección de Planificación Urbana y Rural y Comisaria a fin de verificar que cuenten con los permisos respectivos y/o que su ejecución se sujete a autorizaciones emitidas.

De igual manera, corresponde a los propietarios, promotores o encargados de la ejecución de la obra, dar las facilidades al ente de Planificación Urbana y Rural o sus delegados debidamente acreditados para la verificación respectiva.

Se permitirá y será válido como prueba el uso de nueva tecnología para el control del Uso y Ocupación del Suelo Urbano, tales como drones, videos, fotografías, cartografía con base en la fotografía satelital, etc.

## CAPITULO II: NORMAS DE ACTUACIÓN PARA EL SUELO RURAL

**Artículo 343.- Del Suelo Rural.** El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos; para el Suelo Rural regirán las normas sobre el uso y ocupación del suelo establecidas en las leyes, reglamentos y Ordenanzas Vigentes.

**Artículo 344.- De los Permisos en Suelo Rural.** Sabiendo que el suelo rural tiene restricciones para construcciones, solo se permitirá la ejecución de obras y fraccionamientos cuando cumplan con las determinantes de uso y ocupación del suelo y afectaciones establecidas en la normativa urbanística vigente previa autorización del GAD Municipal del cantón San Felipe de Oña.

**Artículo 345.- Del Procedimiento de Permisos para Ocupación en Suelo Rural.** Para el procedimiento de autorización a lo que se refiere el artículo anterior, se presentarán para su aprobación a nivel de:

**a)** Anteproyecto, determinado de acuerdo con los procedimientos establecidos por el ente competente, siempre y cuando cumplan con las determinantes de uso y ocupación del suelo y afectaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la normativa urbanística vigente.

**b)** Proyecto, determinado de acuerdo con los procedimientos establecidos por el ente competente, siempre y cuando cumplan con las determinantes de uso y ocupación del suelo y afectaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y normativa urbanística vigente.

Los anteproyectos no se exigirán para proyectos menores a 50 metros cuadrados. Tampoco se solicitará anteproyecto para vivienda unifamiliar. Una vez aprobado el proyecto, para el inicio de la obra se solicitará el debido permiso de construcción o su equivalente.

Estos permisos serán otorgados por la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

**Artículo 346.- Del Control en Suelo Rural.** Todas las construcciones y/o actividades que se desarrollen en el Suelo Rural, serán sujetas a inspecciones por parte de la Dirección de Planificación Urbana y Rural y Comisaría a fin de verificar que cuenten con los permisos respectivos y/o que su ejecución se sujete a autorizaciones emitidas.

De igual manera, corresponde a los propietarios, promotores o encargados de la ejecución de la obra, dar las facilidades al ente de control municipal o sus delegados para tal verificación.

Se permitirá y será válido como prueba el uso de nueva tecnología para el control del Uso y Ocupación del Suelo Rural, tales como drones, videos, fotografías, cartografía con base en la fotografía satelital, etc.

## CAPITULO III: NORMAS DE ACTUACIÓN PARA EL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA Y CORREDORES DE CRECIMIENTO

**Artículo 347.- Del Suelo Rural de Expansión Urbana y de los Corredores de Crecimiento.** Para el Suelo Rural de Expansión Urbana y para los Corredores de Crecimiento, regirán las normas urbanísticas sobre el uso y ocupación del suelo establecidas en las leyes, reglamentos y Ordenanzas Vigentes.

**Artículo 348.- De los Permisos en Suelo Rural de Expansión Urbana y en Predios con frente a Corredores de Crecimiento.** En el Suelo Rural de Expansión Urbana y en los Corredores de Crecimiento, se permitirán la ejecución de construcciones y fraccionamientos que cumplan con las determinantes de uso y ocupación del suelo y afectaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la normativa urbanística vigente previa autorización del GAD Municipal de San Felipe de Oña.

**Artículo 349.- Del Procedimiento de Permisos para Ocupación en Suelo Rural de Expansión Urbana y en Corredores de Crecimiento.** Los proyectos a los que se refiere el artículo anterior se presentarán para su aprobación:

**a)** Anteproyecto, determinado de acuerdo con los procedimientos establecidos por el ente competente, siempre y cuando cumplan con las determinantes de uso y ocupación del suelo y afectaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la normativa urbanística vigente.

**b)** Proyecto, determinado de acuerdo con los procedimientos establecidos por el ente competente, siempre y cuando cumplan con las determinantes de uso y ocupación del suelo y afectaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la normativa urbanística vigente.

Los anteproyectos no se exigirán para proyectos menores a 50 metros cuadrados. Tampoco se solicitará anteproyecto para vivienda unifamiliar. Una vez aprobado el proyecto, para el inicio de la obra se solicitará el debido permiso de construcción o su equivalente.

Estos permisos serán otorgados por la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

**Artículo 350.- Del Control en Suelo Rural de Expansión Urbana y en predios con frente a Corredores de Crecimiento.** Todas las construcciones y/o actividades que se desarrollen en el Suelo Rural de Expansión Urbana, y Corredores de Crecimiento, serán sujetas a inspecciones por parte de la Dirección de Planificación Urbana y Rural a fin de verificar que cuenten con los permisos respectivos y/o que su ejecución se sujete a autorizaciones emitidas.

De igual manera, corresponde a los propietarios, promotores o encargados de la ejecución de la obra, dar las facilidades al ente de control municipal o sus delegados para tal verificación.

Se permitirá y será válido como prueba el uso de nueva tecnología para el control del Uso y Ocupación del Suelo Rural de Expansión Urbana y Corredores de Crecimiento, tales como drones, videos, fotografías, cartografía con base en la fotografía satelital, etc.

# TITULO VII: TIEMPO DE VALIDEZ DE LAS AUTORIZACIONES Y RENOVACIONES

## CAPITULO I: DEL TIEMPO DE VALIDEZ

**Artículo 351.- Del Tiempo de Validez de los Permisos.** Los permisos, autorizaciones y aprobaciones que concede el GAD Municipal de San Felipe de Oña, tendrán una validez durante el período que se detalla a continuación:

**a)** Para informes de determinantes y afectaciones de la propiedad Licencias Urbanísticas, 1 año o 2 años, de acuerdo con el requerimiento ciudadano, con los costos respectivos.

**b)** Para anteproyectos, 1 año.

**c)** Para aprobación de planos definitivos (Proyecto), 3 años.

**d)** Para los permisos de construcción mayor o su equivalente, será de 3 años, o hasta que se produzca una desvinculación de responsabilidades del técnico encargado de la obra.

## CAPITULO II: DE LAS RENOVACIONES

**Artículo 352.- De la Renovación de Permisos.** Los interesados podrán solicitar una renovación de los permisos por un período igual a los establecidos en el artículo precedente; los cuales serán despachados de manera automática conforme la normativa urbanística vigente y los pagos que correspondan. Las condiciones se mantendrán siempre y cuando el administrado solicite la renovación antes de que termine la vigencia del permiso y la construcción se haya iniciado con los permisos respectivos.

En el caso que el permiso haya caducado, la construcción no haya iniciado y la planificación del sector se haya modificado, el nuevo permiso se sujetará a las nuevas normas de planificación vigente sin dar lugar a reclamo alguno.

# TITULO VIII: DE LA COMPETENCIA, INCENTIVOS, INFRACCIONES Y SANCIONES

## CAPITULO I: DE LA COMPETENCIA

**Artículo 353.- Del Órgano Sancionador.** El órgano sancionador del GAD Municipal de San Felipe de Oña será el competente para conocer, sustanciar y resolver, los procedimientos administrativos sancionadores producto de infracciones en el uso y ocupación del suelo en el cantón San Felipe de Oña, acorde a las infracciones y sanciones establecidas en la presente ordenanza y en apego al procedimiento establecido en la normativa vigente aplicable.

## CAPITULO II: INCENTIVOS

### SECCIÓN PRIMERA: ASPECTOS GENERALES

**Artículo 354.- Concepto.** Un incentivo es una forma de compensación dirigido a un sector económico de un territorio con el fin de incrementar sus niveles de producción o equilibrar cargas y beneficios resultado de una planificación.

#### Parágrafo No. 1: INCENTIVOS TRIBUTARIOS PARA LA ATRACCIÓN DE EMPRENDIMIENTOS DE NUEVAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y COMERCIALES EN EL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA

**Artículo 355.- Objetivo y ámbito.** El objetivo es atraer nuevas inversiones y facilitar el emprendimiento en actividades turísticas, la promoción de las actividades constructivas, el desarrollo industrial, el comercio y otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y promuevan actividades de protección ambiental.

Cuyo ámbito son las nuevas inversiones y emprendimientos que se desarrollen en el cantón San Felipe de Oña, los mismos gozarán de estímulos tributarios municipales, para personas naturales o jurídicas, que establezcan legalmente su domicilio tributario principal en el cantón San Felipe de Oña, y cumplan las disposiciones de la presente normativa.

**Artículo 356.- Registro de Nuevas Inversiones.** Las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en el Cantón San Felipe de Oña en los sectores a los que se refiere el artículo 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para poder beneficiarse de los estímulos tributarios municipales, presentarán la solicitud de registro ante la Dirección Financiera Municipal, en el formulario establecido para tal efecto.

La Dirección Financiera Municipal, procederá a registrar a los sujetos pasivos de los tributos respecto de los cuales se establecerán el estímulo correspondiente.

**Artículo 357.- Estímulos.** Los tributos a los cuales se aplicará la disminución, según corresponda, son los siguientes:

**a)** El impuesto sobre la propiedad urbana.
**b)** El impuesto sobre la propiedad rural.
**c)** El impuesto de alcabalas.
**d)** El impuesto de matrículas y patentes; y,
**e)** El impuesto a los espectáculos públicos.
**f)** El impuesto a los activos totales.

Los estímulos de los que trata este artículo serán procesados y aplicados por la Dirección Financiera a través de la Unidad de Rentas o de quien se encuentre encargado.

**Artículo 358.- Plazos del Estímulo Tributario.** El plazo para acogerse a los beneficios que otorga el estímulo tributario es de hasta diez años, improrrogables, contados a partir de la vigencia de esta ordenanza.

Vencido el plazo de duración del estímulo tributario, los beneficiarios dejarán de gozarlos y estarán obligados a pagar los impuestos y tasas conforme a la normativa vigente. La Dirección Financiera junto a la Dirección de Planificación Urbana y Rural acorde a sus competencias serán las encargadas de hacer el seguimiento anual, además de revisar y analizar el cumplimiento de los requisitos establecidos en esta ordenanza.

**Artículo 359.- Beneficiarios del Estímulo Tributario.** Podrán gozar de los beneficios que se establecen en el presente parágrafo, todas aquellas personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones productivas y/o que favorezcan el desarrollo de obras de infraestructura y/o el buen vivir en el cantón San Felipe de Oña, generadoras de empleo y que privilegien la mano de obra local, por cuantías que, en cada caso, excedan de cincuenta mil dólares (US $ 50.000) "en activo no corriente (activo fijo)", para fomentar el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, deportivas o de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente.

**Artículo 360.- Determinación de Estímulos.** Las personas naturales y empresas que se acojan a la reducción de los tributos municipales, accederán a la misma, por un porcentaje que no excederá del cincuenta por ciento (50%) de los valores que les corresponda pagar (reducción de hasta el 40 %, en función del monto de la inversión, y reducción de hasta el 10% adicional, en función del número de empleos locales generados), con sujeción a la ley y las ordenanzas municipales, y que será calculado, con sujeción a las siguientes tablas (Ver cuadros 6.1 y 6.2):

**CUADRO 6.1:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Porcentaje para descontar y plazo por monto de inversión.

| MONTO DE INVERSIÓN | % A DESCONTAR | AÑOS DE PLAZO PARA ESTÍMULO |
|---|---|---|
| 50.000,00 -100.000,00 | 10.00% | 4 años |
| 100.000,00-150.000,00 | 20.00% | 6años |
| 150.000,00-200.000,00 | 30.00% | 8años |
| 200.000,00 en adelante | 40.00% | 10 años |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**CUADRO 6.2:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Porcentaje para descontar en función del porcentaje de empleados locales en nómina para proyecto de inversión.

| % DE NÓMINA DE EMPLEADOS LOCALES | % A DESCONTAR |
|---|---|
| 50% | 4.00% |
| 60% | 6.00% |
| 70% | 8.00% |
| 80% | 10.00% |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 361.- Del Trámite.** Las personas naturales y/o jurídicas nacionales y extranjeras que quieran acogerse a los beneficios del presente parágrafo, presentarán su petición conjuntamente con el proyecto de inversión y cronograma valorado de ejecución de obras, el alcalde o alcaldesa, quien lo remitirá al departamento Financiero para elaboración de informe para conocimiento y aprobación y resolución del Concejo Cantonal, el cual se pronunciará oportunamente sobre la reducción tributaria que estime pertinente, de conformidad con la ley y la presente ordenanza.

**Artículo 362.- Del Incumplimiento.** Cuando por cualquier medio la Municipalidad determine el incumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ordenanza, informará del particular, a través del Alcalde, al Concejo Cantonal, el cual, luego de evacuar el procedimiento administrativo aplicable que asegure el debido proceso, resolverá sobre la caducidad de los beneficios consagrados en ella y otorgados a los correspondientes sujetos pasivos. En caso de definir el Concejo la caducidad de los beneficios dispondrá la reliquidación de los tributos correspondientes desde la fecha en que se produjo la violación o incumplimiento, y exigirá el pago por el monto correspondiente a la reliquidación, más los correspondientes intereses, en forma inmediata. En caso de incumplimiento en el pago correspondiente, la Municipalidad aplicará el procedimiento coactivo de rigor aplicable.

**Parágrafo No. 2: INCENTIVOS TRIBUTARIOS POR LA RELOCALIZACIÓN DE USOS NO ADMITIDOS EN EL PIT**

**Artículo 363.-** La Municipalidad aplicará los siguientes incentivos para los propietarios que relocalicen sus establecimientos en concordancia con las disposiciones de esta Ordenanza:

**a)** Cuando el propietario efectúe la relocalización del uso no permitido en un plazo de noventa días contados a partir de la notificación, procederá a la

exoneración total del pago del impuesto a la propiedad urbana correspondiente al nuevo predio, o del impuesto de patentes si el propietario del establecimiento es inquilino, por el lapso de tres años.

**b)** Si la relocalización se produjera en el lapso de ciento ochenta días desde la notificación, el propietario será exonerado del pago del impuesto a la propiedad urbana o en su caso del impuesto de patentes, durante dos años.

**c)** Si la relocalización se produjera en el lapso comprendido entre el día ciento ochenta y uno, y el día trescientos sesenta y cinco se realizará una exoneración del pago del impuesto a la propiedad urbana o en su caso del impuesto de patentes, durante un año.

**Artículo 364.-** Los predios de los territorios que de conformidad con el artículo 185 sobre los suelos exentos para procesos de urbanización, construcción o fraccionamiento de esta Ordenanza y los gráficos adjuntos que se mencionan en la misma, han sido calificados como no urbanizables, quedan exonerados del pago de todo impuesto municipal, así como de toda contribución especial de mejoras.

En el caso de predios parcialmente comprendidos en dichos territorios, la exoneración será proporcional a la superficie declarada como no urbanizable.

## CAPITULO III: INFRACCIONES URBANÍSTICAS A LA HABILITACIÓN DEL SUELO, EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO DE CERRAMIENTOS Y PREDIOS Y SU SANCIÓN

### SECCIÓN PRIMERA: ASPECTOS GENERALES

**Artículo 365.- Potestad Sancionadora.** La Comisaría de Construcciones es la dependencia responsable para sancionar las infracciones urbanísticas previstas en este capítulo.

**Artículo 366.- Infracciones Urbanísticas.** Se consideran infracciones urbanísticas objeto de las sanciones establecidas en este Capítulo, todo incumplimiento por acción u omisión a las normas y reglas técnicas contenidas en la presente Ordenanza en relación con la habilitación del suelo, edificación, construcción, mantenimiento de cerramientos y predios.

**Artículo 367.- Clases de Infracciones Urbanísticas.** Las infracciones por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza relacionadas con la habilitación del suelo y edificación se clasifican en graves y leves.

**Artículo 368.- Sanciones.** Las infracciones relacionadas con la habilitación del suelo y edificación serán sancionadas con multa:

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

**b)** Infracciones graves: entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta Ordenanza se sancionará con el 100% de la pena prevista.

**Artículo 369.- Responsabilidad.** Las responsabilidades por infracciones urbanísticas se aplicarán de acuerdo con lo siguiente:

**a)** Son responsables de las infracciones administrativas y destinatarios de las sanciones correspondientes, las personas naturales o jurídicas que hayan participado en la comisión del hecho constitutivo de infracción.

**b)** Las multas que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

**c)** Cuando el cumplimiento de las obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.

**d)** En el caso de que en aplicación de los preceptos de la presente Ordenanza se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido en su cuantía máxima. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se le impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

**Artículo 370.- Efectos de las Infracciones Urbanísticas.** Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en la presente Ordenanza podrá dar lugar a la adopción de las medidas siguientes:

**a)** La restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada como consecuencia de la actuación urbanística ilegal, a través de las acciones correctivas contempladas en la presente Ordenanza, si así fuere el caso.

**b)** La iniciación de los procedimientos de revocación o extinción de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación urbanística ilegal.

**c)** Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora.

En ningún caso se podrá dejar de adoptar las medidas tendientes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la infracción.

**Artículo 371.- Medidas de Protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.** Sin perjuicio de las multas que hubiere lugar, la Comisaría de Construcciones podrá ordenar una o más de las siguientes medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística:

**a)** Medida cautelar de suspensión de actos sujetos a Licencia Urbanística, realizados sin la correspondiente autorización. - Cuando una actuación urbanística se realice sin la correspondiente Licencia Urbanística conforme a esta Ordenanza o sin ajustarse a las normas administrativas o reglas técnicas objeto de control municipal, el Comisario de Construcciones podrá disponer como medida cautelar la suspensión inmediata de la actuación.
De no cumplirse voluntariamente la orden de suspensión, la Comisaría de Construcciones ordenará la clausura de la obra.

Junto con la medida cautelar de suspensión de actos sujetos a Licencia Urbanística, la Comisaría de Construcciones podrá ordenar, como medidas provisionales complementarias, el ajuste de la actuación urbanística a las condiciones señaladas en la Licencia Urbanística dentro de un plazo perentorio que, en todo caso, no podrá superar los treinta días, contados desde la notificación de la medida cautelar de suspensión.

Junto con la medida cautelar de suspensión de actos sujetos a Licencia Urbanística, el Comisario de Construcciones podrá ordenar, como medidas provisionales complementarias, la realización de las obras de mitigación que sean necesarias como consecuencia de la actuación ilegal del infractor, dentro de un plazo perentorio. De no procederse a la ejecución de lo ordenado por parte del administrado, dentro del plazo perentorio otorgado, el GAD Municipal de San Felipe de Oña ejecutará la orden y trasladará los gastos al infractor, con el recargo previsto en la Ley.

**b)** Del derrocamiento. - Si transcurrido el plazo otorgado el interesado no hubiere ajustado las actuaciones a las condiciones señaladas en la Licencia Urbanística, la Comisaría de Construcciones dispondrá la sustanciación de la causa conforme el procedimiento establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. De no justificarse en el proceso el cumplimiento de las actuaciones señaladas en el inciso anterior la autoridad sancionadora podrá ordenar el derrocamiento de las obras realizadas por fuera del ordenamiento jurídico nacional o cantonal, actividad que estará a costa del interesado.

Cuando la actuación ilegal consistiera en la demolición de una construcción, la Comisaría de Construcciones ordenará, si así procede, la reconstrucción de lo indebidamente demolido en un plazo perentorio de acuerdo con informe técnico.

De no procederse a la ejecución de lo ordenado por parte del administrado, dentro del plazo perentorio otorgado, en el caso de los dos párrafos anteriores, el GAD Municipal de San Felipe de Oña ejecutará la orden y trasladará los gastos al infractor, con el recargo previsto en la Ley.

**c)** Revocatoria de la Licencia Urbanística. - En los casos que supongan error, fuerza o dolo en la emisión de licencias, el Comisario pondrá en conocimiento el hecho a fin de que el Director de Planificación Urbana y Rural o el Alcalde, según corresponda, revoque la Licencia concedida, así como dispondrá la paralización o el cese inmediato de las actuaciones iniciadas o desarrolladas a su amparo.

Cuando el contenido de actos administrativos constituya manifiestamente una infracción grave que no sea subsanable se revocará la licencia. La extinción en tal caso no dará derecho a indemnización alguna.

**Artículo 372.- Protección y restablecimiento de la legalidad y sanción de las infracciones Urbanísticas.** Las medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones, cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en el presente Capítulo.

**Artículo 373.- Prescripción.** La acción para sancionar las infracciones previstas en este capítulo, prescribirán en el plazo de cinco años contados desde el día en que la infracción se haya cometido.

**Artículo 374.- Coactiva.** Para el cobro de las multas, la Tesorería ejercerá la acción coactiva. El procedimiento de ejecución coactiva observará las normas del Código Tributario y supletoriamente las normas procesales pertinentes.

## SECCIÓN SEGUNDA: INFRACCIONES Y SANCIONES EN HABILITACIÓN DE SUELO

**Artículo 375.- Infracciones Graves y correctivos.** Las infracciones graves serán sancionadas con multa entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general. Constituyen infracciones graves las siguientes:

**a)** Fraccionar un terreno en áreas de protección y conservación ecológica o de riesgo;

**b)** Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones;

**c)** Ejecutar obras de infraestructura sin autorización y que irrogue daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas;

**d)** Parcelar o construir sobre un área de terreno determinada el equivalente a sus derechos y acciones sin contar con autorización municipal de fraccionamiento o subdivisión;

**e)** No ejecutar las obras de infraestructura necesaria en un proceso de urbanización;

**f)** Ejecutar obras en urbanizaciones o subdivisiones que contando con Licencia Urbanística no se sujetan a las condiciones técnicas de la misma.

Correctivos. - Sin perjuicio de la multa establecida en este artículo, para las infracciones graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el GAD Municipal de San Felipe de Oña, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos se aplicarán de acuerdo con lo establecido en el siguiente cuadro 6.3:

**CUADRO 6.3:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Correctivos por infracción grave.

| INFRACCIÓN | TÉRMINO PARA CORRECTIVO EN DÍAS | CORRECTIVO |
|---|---|---|
| a. Fraccionar un terreno en áreas de protección y conservación ecológica o de riesgo. | 30 | Suspensión de todo tipo de fraccionamiento. |
| b. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones. | Inmediato | Suspensión de la publicidad o promoción y comercialización |
| c. Ejecutar obras de infraestructura sin autorización y que irrogue daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas. | 30 | Suspensión de obra y remediación. |
| d. Parcelar o construir sobre un área de terreno determinada el equivalente a sus derechos y acciones sin contar con autorización municipal de fraccionamiento o subdivisión. | 30 | Suspensión de obras. |
| | | Obtener la licencia respectiva de conformidad con el PUGS. |
| e. No ejecutar las obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización. | 30 | Suspensión de las obras. |
| | | Cumplimiento de la normativa. |
| f. Ejecutar obras en urbanizaciones o subdivisiones que contando con autorización no se sujetan a las condiciones técnicas de la misma. | 30 | Suspensión de obra. |
| | | Cumplimiento de la normativa. |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 376.- Infracciones Leves y correctivos.** Las infracciones leves serán sancionadas con multa entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general. Constituyen infracciones leves las siguientes:

**a)** Fraccionar un terreno sin Licencia Urbanística, aun cuando los lotes y demás especificaciones del fraccionamiento cumplan con la zonificación vigente;

**b)** El que, teniendo la obligación, no asuma las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. establecidos en la norma nacional y local, en procesos de habitación de suelo;

**c)** Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia de este, daños a bienes públicos;

**d)** Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras;

**e)** Obstaculizar el control municipal;

**f)** Ocupación del espacio público sin autorización con equipos, materiales y/o escombros;
**g)** No notificar el inicio y finalización de ejecución de obras;
**h)** No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística de Habilitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso.

Correctivos. - Además de la multa determinada en el artículo anterior, para las infracciones leves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Felipe de Oña, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos se aplicarán de acuerdo con lo establecido en el siguiente cuadro 6.4:

**CUADRO 6.4:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Correctivos por infracción leve.

| INFRACCIÓN | TÉRMINO PARA CORRECTIVO EN DÍAS | CORRECTIVO |
|---|---|---|
| a. Fraccionar un terreno sin Licencia Urbanística, aun cuando los lotes y demás especificaciones del fraccionamiento cumplan con la zonificación vigente para el sector serán sancionados con una multa de 45 salarios básicos unificados de los trabajadores en general. | 30 | Suspensión de obras.<br>Cumplimiento de la normativa urbana. |
| b. El que teniendo la obligación, no asuma las cargas urbanísticas y las sesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. establecidos en la norma nacional y local, en procesos de habitación de suelo, será sancionados con una multa de 45 salarios básicos unificados de los trabajadores en general. | 30 | Suspensión de obras.<br>Remediación de daños causados. |
| c. Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos. | 30 | Suspensión de obras.<br>Cumplimiento de la normativa urbana. |
| d. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras. | 30 | Suspensión de obras.<br>Cumplimiento de la normativa urbana. |
| e. Obstaculizar el control municipal. | Inmediato | Suspensión de la obra. |
| f. Ocupación del espacio público sin autorización con equipos, materiales y/o escombros. | Inmediato | Desocupación del espacio público |
| g. No notificar el inicio y finalización de ejecución de obras. | Inmediato | Notificación |
| h. No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística de Habilitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras. | 15 | Presentar licencia y publicitar la obra en rotulo |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 377.- Informe Técnico.** Previo a disponer los correctivos correspondientes, la Comisaría de Construcciones deberá solicitar un informe motivado a la dirección de Planificación Urbana y Rural, según corresponda.

**Artículo 378.- Revocatoria.** En el caso de reincidencia o negativa de cumplir el correctivo establecido por la autoridad sancionadora, aquella solicitará a la autoridad otorgante de la licencia proceda con la revocatoria del mismo, en caso de haberlo.

## SECCIÓN TERCERA: INFRACCIONES Y SANCIONES EN EDIFICACIÓN

**Artículo 379.- Infracciones Graves y correctivos.** Las infracciones graves se sancionarán con multa entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general. Constituyen infracciones graves las siguientes:

**a)** Edificar sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección;

**b)** Ejecutar obras de edificación sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que irroguen daños en bienes protegidos;

**c)** Ejecutar obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y las Normas Ecuatorianas de Construcción;

**d)** Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional;

**e)** Construir sin autorización en espacio público o en propiedad privada de terceros;

**f)** Demolición de edificaciones patrimoniales. Sin autorización municipal sin perjuicio de otras acciones judiciales;

**g)** Comercializar unidades de vivienda que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones;

**h)** Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente;

**i)** Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional.

Correctivos. - Sin perjuicio de la multa establecida en este artículo, para las infracciones graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el GAD Municipal de San Felipe de Oña, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos se aplicarán de acuerdo con lo establecido en el siguiente cuadro 6.5:

**CUADRO 6.5:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Correctivos por infracción grave.

| Infracción | Término para correctivo (días) | Correctivo |
|---|---|---|
| a. Edificar sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección. | Inmediato | Suspensión de obra y derrocamiento. |
| b. Ejecutar obras de edificación sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que irroguen daños en bienes protegidos. | 30 | Suspensión de obras.<br>Remediación. |
| c. Ejecutar obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Nacional de Construcción. | 30 | Suspensión de obras.<br>Cumplimiento de la normativa urbana. |
| d. Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional. | 30 | Remediación |
| e. Construir sin autorización en espacio público o en propiedad privada de terceros. | 15 | Derrocamiento |
| f. Demolición de edificaciones patrimoniales. Sin autorización municipales sin perjuicio de otras acciones judiciales. | 30 | Restituir el bien y suspensión de obra |
| g. Comercializar unidades de vivienda que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones. | Inmediato | Suspensión de obras.<br>Remediación |
| h. Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente; | Inmediato | Suspensión de obras.<br>Cumplimiento de la normativa urbana. |
| i. Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional | 30 | Suspensión de obras.<br>Cumplimiento de la normativa urbana. |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 380.- Infracciones leves y correctivos.** Las infracciones leves se sancionarán con multa entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general. Constituyen infracciones leves las siguientes:

**a)** Ejecutar obras de edificación sin la correspondiente autorización administrativa municipal;

**b)** Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa municipal;

**c)** Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional;

**d)** No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente;

**e)** Ocupación del espacio público o la propiedad privada de terceros, sin autorización, con equipos, materiales y/o escombros.

**f)** Edificar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional;

**g)** Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes aprobados;

**h)** Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes;

**i)** Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.

**j)** Obstaculizar las inspecciones y control municipal correspondientes.

**k)** No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística de Edificación, así como el nombre del propietario, y del profesional responsable del proceso constructivo.

Correctivos. - Además de la multa determinada en el artículo anterior, para las infracciones leves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Felipe de Oña, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos se aplicarán de acuerdo con lo establecido en el siguiente cuadro 6.6:

**CUADRO 6.6:** GAD MUNICIPAL SAN FELIPE DE OÑA
Correctivos por infracción leve.

| Infracción | Término para correctivo (días) | Correctivo |
|---|---|---|
| a. Ejecutar obras de edificación sin la correspondiente autorización administrativa municipal. | Inmediato | Suspensión de obras.<br>Cumplimiento de la normativa urbana. |
| b. Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa municipal. | 30-60 | Suspensión de obras.<br>Cumplimiento de la normativa urbana. |
| c. Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional. | 30-60 | Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana. |
| d. No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente. | 30-60 | Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana. |
| e. Ocupación del espacio público o la propiedad privada de terceros, sin autorización, con equipos, materiales y/o escombros. | | |
| f. Edificar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional. | 30-60 | Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana. |
| g. Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes aprobados. | 30-60 | Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana. |
| h. Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes. | Inmediato | Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana. |
| i. Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y (COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes. | Inmediato | Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana. |
| j. Obstaculizar las inspecciones y control municipal correspondientes. | Inmediato | Suspensión de la obra. |
| k. No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística de Edificación, así como el nombre del propietario, y del profesional responsable del proceso constructivo. | 1 | Presentar licencia y publicitar la obra en rotulo |

FUENTE: PUGS ADMINISTRACIÓN 2019-2023.

**Artículo 381.- Informe Técnico.** Previo a disponer los correctivos correspondientes, la Comisaría de Construcciones deberá solicitar un informe motivado al Departamento de Planificación Urbana y Rural, según corresponda.

**Artículo 382.- Revocatoria.** En el caso de reincidencia o negativa de cumplir el correctivo establecido, la Comisaría de Construcciones dispondrá la suspensión de la obra y solicitará a la autoridad otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo, proceda con la revocatoria del mismo.

### SECCIÓN CUARTA: INFRACCIONES Y SANCIONES POR NO CONSTRUCCIÓN O FALTA DE MANTENIMIENTO DE CERRAMIENTOS Y PREDIOS

**Artículo 383.- Infracciones.** Constituyen infracciones que serán sancionados con una multa equivalente al uno por mil anual del valor de la propiedad, calculado en base al avalúo catastral de la Municipalidad, las siguientes:

**a)** Incumplimiento de construcción de cerramiento, una vez cumplido el plazo de 180 días desde la fecha de notificación.

**b)** Incumplimiento del mantenimiento del cerramiento o del predio, una vez cumplido el plazo de 45 días desde la fecha de notificación.

**Artículo 384.- Título de Crédito.** Los valores por concepto de multas se emitirán como títulos de crédito, siendo su cobro ejecutado por la vía coactiva.

**Artículo 385.- Obras Correctivas.** El Comisario de Construcciones dispondrá la ejecución de medidas correctivas en los plazos señalados, una vez realizadas estas acciones procederá a levantar la suspensión de las obras normales y la continuación del proceso de habilitación del suelo o edificación.

## TITULO IX: NORMAS DE ARQUITECTURA

### CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES
### SECCION PRIMERA: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

**Artículo 386. – Locales habitables y no habitables:** Para efectos de este código, se consideran locales habitables los que se destinan a salas, comedores, salas de estar, dormitorios, estudio y oficinas; y no habitables, los destinados a cocinas, cuartos de baños, de lavar, planchar, despensas, reposterías, vestidores, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías, pasillos y similares.

**Artículo 387. – Áreas de Iluminación y ventilación en locales habitables:** Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior. El área total de ventanas para iluminación será como mínimo el 15 % área de piso del local. El área total de ventanas, destinadas a ventilación será como mínimo el 5% de la superficie de piso del local, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

**Artículo 388. – Casos Especiales:** Se exceptúan del artículo anterior los siguientes casos:

**a)** Los locales destinados a oficinas que se encuentren ubicados entre un local habitable el cual reciba directamente del exterior luz y aire y un corredor de circulación cubierto, se considerará convenientemente iluminado y ventilado siempre y cuando el local habitable cumpla con las áreas mínimas de ventanas para iluminación y ventilación exigidas en el artículo anterior.

**b)** Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en el artículo anterior.

**Artículo 389.– Áreas de iluminación y ventilación en locales no habitables:** Para los locales no habitables, no se considera indispensable la iluminación y ventilación naturales, pudiendo realizarse de manera artificial o a través de otros locales, por lo que pueden ser ubicados al interior de la edificación; sin embargo, deberán cumplir con lo estipulado en estas normas, especialmente en lo relacionado con dimensiones mínimas para su buen funcionamiento, y con lo pertinente a la protección contra incendios.

**Artículo 390. – Iluminación y ventilación de locales bajo cubierta:**

**a)** Los locales, sean o no habitables, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3 m.

**b)** Ningún local, habitable o no habitable, podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cubiertos.

**Artículo 391.– Iluminación y ventilación de locales a través de áreas de servicio:** Únicamente las cocinas podrán ventilarse a través de áreas de servicio, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que 3 m.

**Artículo 392. – Ventilación por medio de ductos:**

**a)** No obstante, lo estipulado en los artículos anteriores, los locales destinados a: baños y cocinas con una superficie máxima de 6 m2. y otras dependencias secundarias podrán ventilarse mediante ductos, cuya área no será inferior a 0,16 m2, con un lado mínimo de 0,40 m en edificaciones de hasta cuatro plantas. Para edificaciones de mayor número de plantas, la sección de los ductos se justificará a través de los cálculos respectivos.

**b)** La sección mínima indicada anteriormente podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica, debiendo justificarse la sección proyectada mediante especificaciones técnicas de catálogo, o de un profesional del ramo.

**c)** En el caso en el cual el ducto atraviese una cubierta plana accesible, deberá sobrepasar del nivel de ésta, una altura de 2 m como mínimo.

**Artículo 393. – Edificaciones destinadas a usos comerciales e industriales:**

**a)** La ventilación de los locales en edificaciones para usos comerciales podrá efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar

recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie de piso del local.

**b)** La ventilación de tales locales puede efectuarse también por medios mecánicos, los mismos que deberán funcionar ininterrumpida y satisfactoriamente durante las horas de trabajo.

**c)** Los locales comerciales que tengan accesos por pasillos cubiertos y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos de sección mínima igual a 0,32 m2. con un lado mínimo de 0,40 m, en edificaciones de hasta dos plantas. Cuando estos locales produzcan olores o emanaciones, como en el caso de la preparación y venta de alimentos, dicha ventilación se activará por medios mecánicos, durante las horas de trabajo.

**d)** En el caso de las edificaciones destinadas a la producción de bienes y servicios a nivel de manufactura o industria, la iluminación y ventilación de locales será motivo de cálculos y diseños específicos que responderán a las características del proceso productivo.

**Artículo 394.– Patios de iluminación y ventilación:** Los edificios deberán tener los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta sección, sin que dichos espacios, en su área mínima, puedan ser cubiertos parcial o totalmente con volados, corredores, pasillos o escaleras; salvo en edificaciones de hasta dos pisos que podrán ser cubiertos con materiales traslucidos cuya estructura será exenta de la cubierta principal mínimo 0,50 m, de tal manera que garantice la ventilación.

De igual manera, se permitirá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación con excepción de aquellos adyacentes a locales comerciales de uso público siempre que se los provea de ventilación adecuada, conforme a las disposiciones del presente código y que no afecten a locales habitables.

**Artículo 395.– Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales habitables:** Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 9 $m^2$, para el caso de edificaciones de 1 planta; de 12 $m^2$ para las construcciones de dos plantas, y de 15 $m^2$ de superficie para el caso de edificios de más de dos plantas; ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3 m.

Cuando se trate de patios cerrados en edificios de mayores alturas, la dimensión mínima de éstos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomará su promedio.

**Artículo 396.– Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales no habitables:** Todo local no habitable podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie

mínima de 6 $m^2$, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2 m, hasta una altura máxima de 3 plantas.

En edificios de mayores alturas, la dimensión mínima para los patios cerrados deberá ser igual a la quinta parte de la altura total de paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

**Artículo 397. – Ampliaciones en patios de iluminación y ventilación:** En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecte las dimensiones mínimas exigidas por estas normas.

**Artículo 398.– patios de iluminación y ventilación con formas irregulares:** Los claros de patios que no tuvieren forma rectangular deberán tener a cualquier altura su lado y superficie mínimos, de acuerdo con las disposiciones de los Artículos 10 y 11 de esta norma, según se trate de locales habitables o no habitables.

**Artículo 399. – Accesos a patios de iluminación y ventilación:** Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

## SECCION SEGUNDA: DIMENSIONES DE LOCALES

**Artículo 400. – Altura de locales habitables:** La altura mínima de los locales habitables será de 2,20 m; entendiéndose por tal la distancia comprendida entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso.

**Artículo 401. – Altura de los locales habitables en sótanos:**

**a)** Los sótanos habitables no podrán tener una altura inferior a la estipulada en el artículo anterior;

**b)** La distancia vertical entre el nivel del terreno y el nivel inferior del dintel de las ventanas, medido en el centro de éstas, no será menor que la mitad de la altura del local.

**Artículo 402. – Profundidad de los locales habitables:** La profundidad de cualquier pieza habitable, medida perpendicularmente a las ventanas de la luz y ventilación, no excederá del doble de la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior del dintel de dichas ventanas.

Sin embargo, se permitirá aumentar la profundidad de los locales de acuerdo con la siguiente proporción: por cada 10 % de incremento del área mínima de ventanas, un aumento del 5 % de la profundidad del local, hasta una profundidad máxima de 9,00 m.

**Artículo 403. – Mezanines:** Un mezanine puede ubicarse sobre un local siempre que se rija a las siguientes consideraciones:

**a)** Cumpla con los requisitos de iluminación y ventilación que contempla el Artículo 393 de la presente norma;

**b)** Se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior;

**c)** No se utilice como cocina;

**d)** Su área no exceda en ningún caso, los 2/3 del área total correspondiente a planta baja;

**e)** Se mantenga en todo caso una integración visual con planta baja;

**f)** La altura mínima será de 2,10 m.

**Artículo 404. – Baños:**

**a)** Los cuartos de baño e inodoros cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación que para estos casos están contemplados en los Artículos 387; 388 y 396 de la presente norma;

**b)** Los baños no podrán comunicar directamente con comedores, reposterías ni cocinas;

**c)** Dimensiones mínimas de baños:

1. Espacio mínimo entre la proyección de las piezas consecutivas = 0,10 m;
2. Espacio mínimo entre la proyección de las piezas y la pared lateral = 0,15 m;
3. Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal = 0,65 m;
4. No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria;
5. La ducha deberá tener una superficie mínima de 0,64 m2., con un lado de dimensión mínima de 0,80 m. y será independiente de las demás piezas sanitarias.

## SECCIÓN TERCERA: CIRCULACIONES EN LAS EDIFICACIONES

**Artículo 405. – Circulaciones:** La denominación de circulaciones comprehende: corredores, pasillos, escaleras y rampas que permiten el desplazamiento de los habitantes al interior de una edificación.

Las disposiciones generales relativas a cada uno de estos elementos, a las que deberán sujetarse todas las edificaciones, se expresan en los artículos de esta sección. Además, cada tipo especial de edificación deberá satisfacer los requisitos establecidos al respecto en los capítulos correspondientes.

**Artículo 406. – Circulaciones horizontales:** Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

**a)** Todos los locales de un edificio deberán comunicarse con pasillos o corredores que conduzcan directamente a las escaleras o las puertas de salida de la edificación;

**b)** El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público, será de 1,20 m, excepto en interiores de viviendas unifamiliares o de oficinas, en donde podrán ser de 0,90 m;

**c)** Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan su altura interior a menos de 2,20 m;

**d)** Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas en el siguiente artículo.

**Artículo 407. – Escaleras:** Las escaleras de las edificaciones deberán satisfacer los siguientes requisitos:

**a)** Son obligatorias para la comunicación de todos los niveles de un edificio, independientemente de que éstos cuenten con elevadores;

**b)** Las escaleras se dispondrán de un número suficiente y necesario de modo que en ningún punto de un nivel del edificio, piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25 m;

**c)** Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una sección mínima de 0,90 m;

**d)** En cualquier otro tipo de edificio, la sección mínima será de 1,20 m;

**e)** En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una sección mínima igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio;

**f)** El ancho de los descansos deberá ser cuando menos, igual a la sección reglamentaria de la escalera;

**g)** Sólo se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficies menores a 100 m2;

**h)** La huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de 28 cm, y la contrahuella una altura máxima de 18 cm, salvo en las de emergencia, en cuyo caso la huella no será menor a 30 cm y la contrahuella no mayor de 17 cm;

**i)** Las escaleras tendrán tramos continuos de hasta 16 contrahuellas, con las cuales comunicarán dos niveles o plantas del edificio, o descansos intermedios, excepto en las compensadas o de caracol;

**j)** En cada tramo de escaleras todas las huellas y contrahuellas serán de una misma dimensión;

**k)** Las huellas tendrán siempre un terminado o capa antideslizante.

**Artículo 408. – Escaleras de Seguridad:** Se consideran escaleras de seguridad a aquellas a prueba de fuego, dotadas de antecámara ventilada.

Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo de Bomberos o la Dirección de Planificación Urbana y Rural, lo consideren necesario, deberá plantearse escaleras de seguridad.

Las escaleras de seguridad deberán cumplir con los siguientes requisitos:

**a)** Las escaleras y cajas de escaleras deberán ser fabricadas de materiales incombustibles con resistencia mínima de 2 horas contra el fuego;

**b)** Las puertas de elevadores no podrán abrir hacia las cajas de escaleras, ni a las antecámaras;

**c)** Deberá existir una antecámara construida con materiales de una resistencia mínima de 2 horas al fuego, y con ventilación propia;

**d)** Las puertas entre la antecámara y la de circulación general serán fabricadas de material incombustible y deberán tener cerradura hermética;

**e)** Las cajas de escalera podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara;

**f)** La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5 m. de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por techo de pared ciega, con resistencia al fuego de 2 horas como mínimo;

**g)** Las escaleras de seguridad tendrán iluminación natural con un área de 0,90 m2 por piso, como máximo, y artificial conectada a baterías con una duración mínima de 2 horas;

**h)** La antecámara tendrá como mínimo un área de 1,80 m2 y será de uso colectivo;

**i)** Las puertas de la antecámara y de la escalera, deberán abrir en el sentido de la circulación y nunca en contra de ella, serán herméticas y no dejarán pasar gases o humos y estarán fabricadas con material resistente al fuego mínimo por 2 horas;

**j)** Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1,20 m de ancho y 2,00 m de altura;

**k)** Es obligatoria la construcción de escaleras de seguridad para todos los edificios que concentren gran cantidad de personas, edificios públicos y privados; hoteles, edificios de habitación, centros de reunión, hospitales, instituciones educacionales y de cualquier tipo; edificios recreativos, culturales, sociales, administrativos, etc., que se desarrollen en altura y superen los 4 pisos.

**Artículo 409. – Rampas:** Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

**a)** Tendrán una sección mínima igual a 1,20 m;
**b)** La pendiente máxima será del 10 %;
**c)** Los pisos serán antideslizantes.

**Artículo 410.– Pasamanos en áreas y elementos de circulación:** Cuando se requiera pasamanos en áreas de circulación horizontal, escaleras o rampas, la altura mínima de éstos será de 0,85 m. Se construirán de manera o material resistente, de modo tal que impidan el paso de niños a través de ellos.

En el caso de edificios para habitación colectiva y de escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos por elementos lisos.

En escaleras de emergencia los pasamanos deberán estar construidos con materiales resistentes al fuego.

## SECCION CUARTA: ACCESOS Y SALIDAS

**Artículo 411.- Generalidades:** Todo vano que sirva de acceso, de salida o de salida de emergencia de un local, lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de esta sección.

**a)** El ancho mínimo de accesos y salidas, de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública, será de 1,20 m;

**b)** Para determinar el ancho total necesario, se considerará como norma, la relación de 1,20 m. por cada 200 personas;
**c)** Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso a viviendas unifamiliares a departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios y a las aulas en edificios destinados a la educación, las que podrán tener un ancho libre mínimo de 0,90 m.

**Artículo 412.– Accesos y salidas en locales de uso público:** Los accesos que en condiciones generales sirvan también de salida deberán permitir un rápido

desalojo del local, considerándose como ancho libre mínimo de 1,80 m. Para el cálculo del ancho total del acceso se regirá a la norma del artículo anterior.

**Artículo 413.– Salidas de emergencia:** Las edificaciones de uso colectivo con capacidad superior a 50 personas, como hoteles, hospitales, centro de reunión, sala de espectáculos deportivos y similares y los locales de ventas y centros comerciales de superficies mayores a 1.000 $m^2$, deberán contar con salidas de emergencia, las mismas que se sujetarán a los siguientes requisitos:

**a)** Deberán existir en cada nivel del establecimiento;

**b)** Su número y dimensiones se regirán por las normas de los Artículos 138 y 139 de este cuerpo normativo, de manera que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el rápido desalojo del local;

**c)** Tendrán salida directa a la vía pública, o lo harán por medio de circulaciones con sección mínima igual a la suma de las circulaciones exclusivas que desemboquen en ellas y,

**d)** Deberán disponer de iluminación adecuada, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general, y en ningún caso tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio.

**Artículo 414. – Señalización:** Las salidas, incluidas las de emergencia de todos los locales afectados por el artículo anterior, deberán señalizarse mediante letreros claramente visibles desde cualquier punto del área a la que sirvan y estarán iluminados en forma permanente, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general. Las características de estos letreros deberán ser las especificadas en el Reglamento contra Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Ciudad.

**Artículo 415. – Puertas:** Las puertas de las salidas o de las salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, espectáculos deportivos, locales y centros comerciales, deberán satisfacer los siguientes requisitos:

**a)** Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras;
**b)** Se construirán con materiales que garanticen una resistencia al fuego de por lo menos 1 hora, y deberán tener un cierre hermético que impida la contaminación de humo o gases;

**c)** Contarán con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes;

**d)** Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato, deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1,20 m.; y,

**e)** No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.

## SECCION QUINTA: ELEVADORES

**Artículo 416. – Alcance:** Cumplirán con las normas de esta sección todos los equipos destinados a la transportación vertical de pasajeros y carga, tales como: Ascensores, montacargas, elevadores de carga, escaleras eléctricas y otros de uso similar.

**Artículo 417.– Número de ascensores por altura de edificación:** Todas las edificaciones que tengan más de una planta baja y tres pisos altos, y hasta una altura de 24 m, dispondrán por lo menos de 1 ascensor, y sobre la altura indicada, por lo menos 2 ascensores. En caso de existir mezanine, éste no se tomará como un piso más.

Deberá proveerse de ascensores cuando exista desnivel entre el terreno y la calle, de manera que aquel se encuentre por debajo de ésta, y si el proyecto arquitectónico contempla plantas por debajo y por encima de la rasante de la calle y la altura entre la planta baja, o sea la del acceso, y la planta más alta hacia arriba, sea igual o mayor a 12 m. o 4 pisos.

Sin embargo, la instancia de Planificación Urbana y Rural podrá autorizar la construcción de un solo piso adicional servido por escaleras, sobre el último piso al que tenga acceso el ascensor, siempre que se encuentre.

**Artículo 418. – Pisos que se excluyen del cálculo de la altura:**

Se permite excluir en el cálculo de la altura para el uso de ascensores los siguientes pisos:

a) La planta de subsuelo destinada exclusivamente a estacionamientos;

b) La última planta del edificio, cuando su área total sea menor o igual al 50% del área de la planta tipo, siempre y cuando se destine a:
   **1.** Tanque de reserva de agua;
   **2.** Casa de máquinas;
   **3.** Depósito de material de limpieza;
   **4.** Vestuarios y sanitarios;
   **5.** Vivienda de conserje;
   **6.** Sala de copropietarios;
   **7.** Parte superior de unidades de vivienda dúplex.

**Artículo 419. – Memoria Técnica:** El número, ubicación y características de los ascensores proyectados en un edificio, se justificarán mediante un estudio de

tránsito que deberá aprobarse junto con los planos del edificio y satisfacer las siguientes condiciones:

**a)** Determinará los dos valores siguientes: Intervalo y tiempo de evacuación;

**b)** El intervalo de tiempo medio de espera de los pasajeros no podrá ser superior a 45 segundos en oficinas y 120 segundos en vivienda. El tiempo de evacuación no podrá ser superior a 60 segundos en oficinas y 150 segundos en viviendas. En otros tipos de edificios, se adoptarán las normas que, según el caso, disponga la Municipalidad, a través de la Dirección de Planificación. En caso de edificios de usos mixtos, se adoptará la norma de aquel uso que establezca tiempos menores;

**c)** Este estudio deberá presentarse firmado por un profesional Ingeniero Mecánico o Compañía responsable;

**d)** Los resultados de los estudios de tránsito que se realicen deberán ser ajustados además a los requisitos siguientes:

**1.** En edificios de departamentos cada ascensor deberá servir a un máximo de 25 viviendas o fracción;

**2.** En edificios para hoteles y residenciales de más de cinco pisos, deberá proveerse de por lo menos dos ascensores;

**3.** En edificios para hospitales o clínicas de más de un piso de altura se proveerá de un ascensor monta camillas, aparte de cumplir las normas que al respecto contemple el Código de Salud;

**4.** De ser necesaria la instalación de montacargas, éstos deberán satisfacer las normas de diseño y construcción que fueren pertinentes, pero en ningún caso se los contemplará como parte del equipamiento de ascensores que debe calcularse según las disposiciones del presente cuerpo normativo;

**5.** Cuando se instalen escaleras o gradas mecánicas, aparte de cumplir las normas de diseño y construcción que fueren del caso, no se las considerará como sustitutivas de los ascensores ni de las escaleras o gradas fijas.

Sin embargo, en edificios de comercio, oficinas, reuniones u otros, en los cuales se contemple su instalación, deberá realizarse un estudio de tránsito que se entregará a la Municipalidad, para que la Dirección de Control Urbanístico pueda pronunciarse al respecto.

**Artículo 420. – Vestíbulo de ascensores:**

**a)** El ancho mínimo de los vestíbulos o pasillos a los cuales se abran las puertas de los ascensores, aparte de la disposición del inciso anterior, será de 1,50 m.

Este ancho se incrementará en 10 cm por cada dos pasajeros de incremento en la capacidad de los ascensores; a partir de seis pasajeros, la capacidad de los ascensores será la que resulte de sumar la de todos los ascensores, cuando hubiere más de uno;

**b)** Los vestíbulos y pasillos delante de ascensores tendrán una longitud mínima de 2 m, dispuesta simétricamente delante de la puerta del ascensor. Cuando hubiere dos o más ascensores contiguos, esta longitud será igual a la que haya entre los lados más apartados de las puertas extremas, más 50 cm adicionales en cada una de ellas.;

**c)** En todos los pisos las puertas de los ascensores deberán estar ubicadas en el mismo plano vertical que el de la puerta de ingreso del ascensor en la planta baja, de modo que no haya lugar a cambios de dirección o de sentido con relación a las de entrada o salida de la planta baja;

**d)** En el caso de la instalación de ascensores en edificios ya construidos, que no los hubieren previsto en su planificación, se admitirá que las puertas de los ascensores den hacia otros planos verticales diferentes al de la planta baja, para lo cual se deberá solicitar expresamente la autorización de la dirección de Planificación Urbana y Rural, que la concederá solamente cuando el edificio tuviera por lo menos quince años de construcción y que no hubiere más de un cambio de dirección en la ubicación de las puertas de los ascensores, de otra manera se procederá según lo dispuesto en el presente artículo.

**Artículo 421. – Condiciones del Cubo de Ascensores:** Los cubos o cajas para ascensores cumplirán con las siguientes condiciones:

**a)** No se adosarán ni interior ni exteriormente: chimeneas térmicas, bajantes y canalizaciones de agua, gas y otros servicios. El cubo si podrá contener la línea de acometida del ascensor y en su caso, la línea de toma de tierra;

**b)** Cuando los ascensores recorran trechos sin previsión de paradas, deberán existir por lo menos en andares alterna dos puertas de emergencia;

**c)** No se usarán los cubos de ascensores como medios de ventilación de locales ajenos a los mismos;

**d)** La ventilación de los cubos estará condicionada a lo especificado en el reglamento de protección contra incendios;

**e)** Se permitirá la instalación de ascensores y montacargas paralelos en un mismo cubo, subdivididos transversalmente por vigas de material incombustible a nivel de cada piso, de modo que cada cabina sea independiente.;

**f)** Las paredes del cubo serán construidas de hormigón, ladrillo o metálicas, cumpliendo con las normas de protección contra incendios.

**Artículo 422. – Salas de máquinas:**

**a)** Los espacios referidos serán destinados exclusivamente a su finalidad específica. No será permitido su uso como depósito, comunicación a otros locales, ni instalación de otros equipos ajenos,

**b)** El acceso será siempre por zonas de libre paso, pertenecientes a servicios comunes del edificio;

**c)** Las puertas de acceso hasta la sala de máquinas tendrán un ancho mínimo suficiente para el ingreso de cualquier pieza de la maquinaria;

**d)** Las puertas serán resistentes al fuego, provistas de cerradura que sólo pueda abrirse sin llave desde el interior;

**e)** El acceso a la sala de máquinas será por medio de una escalera fija de acuerdo con lo indicado en el Artículo 407 de este cuerpo normativo, con tramos de hasta 15 contrahuellas.

**f)** Se permitirá el uso de escaleras marineras empotradas cuando la diferencia de nivel no sea mayor a 1,20 m.

**Artículo 423. – Condiciones de la cabina:** Las cabinas de ascensores de pasajeros cumplirán con las siguientes condiciones:

**a)** Toda cabina tendrá puerta independiente de la de acceso, hacia el vestíbulo de ascensores;

**b)** Interiormente se colocará un aviso que indique la carga útil máxima y el número de pasajeros que pueda transportar. Sólo se permitirá exceder dicha carga cuando se realice el ensayo previo al funcionamiento normal.

**Artículo 424. – Elevadores no usuales:** Los tipos no usuales de elevadores para transporte vertical de pasajeros, además de cumplir con todas las disposiciones pertinentes de esta sección, deberá presentar los requisitos necesarios que garanticen absoluta seguridad de su servicio a los usuarios.

**Artículo 425. – Montacargas:** Los elevadores de servicio y carga, cumplirán con todo lo especificado para ascensores en los que les fuera aplicable y con las siguientes condiciones:

**a)** Dispondrán de acceso propio, independiente y separado de los pasillos, pasajes o espacios para acceso a elevadores de pasajeros;

**b)** No podrán usarse para transporte de pasajeros, a no ser de sus propios operadores;

**c)** Podrán desplazarse vertical u horizontalmente o de madera combinada;

**d)** Los tipos no usuales de montacargas, además de cumplir con las condiciones previstas en los literales a, b, y c, presentarán los requisitos necesarios que garanticen su absoluta seguridad de servicio.

**Artículo 426. – Escaleras mecánicas y eléctricas:**

**a)** En ningún caso, las dimensiones para escaleras fijas de una edificación podrán reducirse por la instalación de escaleras mecánicas;

**b)** Las dimensiones de los descansos de entrada y salida de las escaleras mecánicas no serán menores a tres veces el ancho útil de éstas y en ningún caso será menor a 1,5 m;

**c)** La pendiente máxima permisible para este tipo de escaleras será del 75%;

**d)** La velocidad de desplazamiento podrá variar entre 0,30 y 0,60 metros/segundo;

## SECCION SEXTA: VISIBILIDAD EN ESPECTÁCULOS

**Artículo 427. – Alcance:** Todos los locales destinados a centro de reunión, espectáculos deportivos y similares, cumplirán con todos los artículos especificados en la presente sección.

**Artículo 428. – Construcción:** Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la sala, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo.

**Artículo 429. – Cálculo de la iso-óptica:** La visibilidad se calculará usando el cálculo de iso-óptica, en base de una constante ***k***, que es el resultado de la diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador situado en la fila inmediata inferior. Esta constante tendrá un valor mínimo de doce (12) centímetros.

**Artículo 430. – Otros sistemas de trazo de iso-óptica:** Para el cálculo de la visibilidad podrá usarse cualquier otro sistema de trazo, siempre y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con todo lo especificado en esta sección.

**Artículo 431.- Nivel de piso:** Para el cálculo del nivel de piso en cada fila de espectadores, se considerará que la altura entre los ojos del espectador y el piso es de 1,10 m., cuando éste se encuentre en posición sentado y de 1,50 m., cuando los espectadores se encuentren de pie.

**Artículo 432. – Cálculo de iso-óptica en teatros y espectáculos deportivos:** Para el cálculo de la iso-óptica en locales donde el espectáculo se desarrolle en un plano horizontal, se preverá que el nivel de los ojos de los espectadores no sea inferior en ninguna fila, al del plano en que se efectué el espectáculo. El trazo de

la iso-óptica se realizará a partir del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

**Artículo 433.– Cálculos de iso-óptica en cines:** Para los locales destinados a cines, el ángulo vertical formado por la visual del espectador y una línea normal a la pantalla en el centro de esta no podrá exceder a 30° y el trazo de la iso-óptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla.

**Artículo 434. – Requisitos para la aprobación de planos:** Además de lo indicado en la Ordenanza Municipal respectiva, cuando se trate de la aprobación de planos para este tipo de establecimientos, se deberán anexar los planos de las iso-ópticas y los cuadros de cálculo correspondientes que contendrán como mínimo lo siguiente:

**a)** Ubicación y nivel de los puntos más críticos para el cálculo de la visibilidad, la distancia en planta entre éstos y la primera fila de espectadores y las distancias entre cada fila sucesiva;

**b)** Los niveles de los ojos de los espectadores de cada fila, con respecto al punto crítico, base del cálculo;

**c)** Los niveles de piso correspondientes a cada fila de los espectadores con aproximación de 0,5 cm, para facilitar la construcción de estos; y,

**d)** La magnitud de la constante k empleada.

## SECCION SÉPTIMA: NORMAS PARA CONSTRUCCIONES SISMORESISTENTES

**Artículo 435. – Alcance:** Todo edificio deberá proyectarse considerando estructuras que tengan estabilidad, tanto para cargas verticales como también para solicitaciones de origen sísmico.

**Artículo 436.– Normas Generales:** Para la elaboración del proyecto estructural se seguirán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción -C.E.C.-, parte reglamentaria, Volumen I, preparado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN), en abril de 1977 y aprobado por el Acuerdo No. 592 del 7 de junio de 1977 del Ministerio de Industrias, Comercio e Integración, debiendo además observarse lo siguiente:

**a)** Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, se aplicarán supletoriamente las normas básicas y recomendaciones del C.E.C., promulgado el 12 de febrero de 1951;

**b)** Cuando se pusieren en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan, modifiquen o complementen a las indicadas en el literal a. Estas normas deberán ser aplicadas por los profesionales proyectistas o constructores;

**c)** En todo caso, se podrá recurrir a Normas de Carácter Internacional para los cálculos respectivos. Cuando se presente esta situación el profesional

responsable acompañará a la Memoria Técnica de Cálculo las justificaciones respectivas por las cuales se optó por estas normas.

**Artículo 437. – Responsabilidad técnica:** Es de responsabilidad del proyectista estructural, del ingeniero de suelos y del constructor, la consideración de las características del suelo portante de una edificación. Para determinar esta responsabilidad, cuando la magnitud de la obra o las condiciones del suelo lo justifiquen, la dirección de Planificación Urbana y Rural exigirá que se acompañe a la planificación presentada un estudio específico de mecánica de suelos suscrito por un profesional de la rama.

## SECCION OCTAVA: DISPOSICIONES VARIAS

**Artículo 438.– Locales viciados:** En los locales habitables que se vicie el aire por causas distintas de la respiración, se preverá un volumen de aire no inferior a 10 $m^3$ por persona; caso contrario, se colocarán sistemas mecánicos de renovación del aire;

**Artículo 439. –** No podrán colocarse espejos o vidrio tipo espejo en las fachadas de los edificios, cualquiera sea su tipología constructiva, funcional o formal;

**Artículo 440. – Locales a nivel del terreno:** Cuando un piso construido, de locales habitables y no habitables, se encuentre en contacto directo con el terreno, éste deberá ser impermeable. Si se trata de una planta baja, su piso deberá quedar a 0,15 m, por lo menos, sobre el nivel de la acera o patio de acceso, o de cualquier piso exterior adyacente.

**Artículo 441.– Muros en sótanos:** Todos los muros en sótanos serán impermeables hasta una altura no menor de 0,20 m sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

**Artículo 442.– Locales con pisos de madera:** Cuando los pisos y la estructura soportante de un edificio sean de madera y se localicen sobre el nivel del terreno, se deberá dejar una altura mínima de 0,30 m. entre el nivel del terreno y la cara inferior de los elementos estructurales.

Los espacios bajo el nivel de piso, de los distintos locales habitables se podrán comunicar entre sí, sin embargo, cada uno de ellos se ventilará al exterior por medio de rejillas o conductos debidamente protegidos. La superficie mínima de los boquetes para ventilación será de 0.40 $m^2$.

**Artículo 443. – Marquesinas:**

**a)** En las edificaciones sin retiro frontal podrán instalarse marquesinas y su ancho o volado máximo no podrá sobrepasar los 2/3 del ancho de la acera, con un máximo de 1,20 m.; tendrá una altura mínima de 3 metros y no será accesible. En el caso de las edificaciones con retiro frontal las marquesinas no podrán tener un ancho mayor al 50% de la longitud del retiro frontal;

**b)** Se permitirá la instalación de marquesinas en edificaciones con retiro frontal destinadas exclusivamente a proteger el ingreso de personas y bienes, solo

para usos tales como: hoteles, salas de cine, teatros, establecimientos educativos, iglesias, hospitales, edificios de vivienda multifamiliar, y similares.

Las marquesinas de instalarán desde el borde interior de la acera, pudiendo ser de un ancho máximo de 2,00 m.

**Artículo 444. – Ocupación de retiros:**

**a)** En los retiros se permitirá la construcción de escaleras abiertas para salvar el desnivel del terreno, no pudiendo hacerlo en aquellos lotes con frente a vías expresas y arteriales;

**b)** Los retiros frontales se podrán utilizar como garaje exclusivamente cuando se trate de edificaciones para vivienda unifamiliar o bifamiliar, para lo cual el acceso no podrá tener una dimensión mayor a 3,00 m;

**c)** No se permitirá la construcción de cubiertas para garaje en el retiro frontal del lote;

**d)** No serán accesibles las cubiertas planas adyacentes a los linderos del predio y que correspondan a la proyección de los retiros de las plantas altas.

**Artículo 445. – Balcones y voladizos:**

**a)** Se permite tener balcones, terrazas, jardineras y otros voladizos exclusivamente hacia el lado frontal del lote;

**b)** En las edificaciones con tipo de implantación continua sin retiro frontal, el volado tendrá un máximo de 0,60 m y una altura mínima de 3 m a partir del nivel de la acera. Si la forma de ocupación es con retiro frontal de 5 m o más, el volado no será mayor a 1,50 m sobre el retiro, y si tal retiro es de 3 m, el volado no superará 1 m.

Con excepción de aleros, todo volado de hasta 60 cm debe estar separado de la línea medianera vecina a una distancia de un metro como mínimo. Para dimensiones mayores, a una distancia de 1,5 veces el ancho del volado.

En las edificaciones con retiros laterales y posterior mínimos se podrán construir voladizos inaccesibles como: Jardineras, quiebra soles, chimeneas, etc., hasta un ancho máximo de 0,60 m.

Los voladizos de las edificaciones a emplazarse dentro de los límites de las áreas protegidas del Centro de la ciudad de San Felipe de Oña no podrán ser mayores a 0,45 m.

**Artículo 446.– Vestíbulo de acceso:** En toda edificación de más de cuatro pisos de altura se planteará un vestíbulo de acceso de una superficie mínima de 6 $m^2$ y un lado mínimo de 2 m; la puerta principal de acceso tendrá 1,20 m de ancho como mínimo. En el vestíbulo de acceso se ubicará tanto la nomenclatura correspondiente al edificio y un buzón de correo. La circulación general a partir del vestíbulo de acceso tendrá como mínimo 1,20 m de ancho, sujetándose a lo dispuesto en la Sección Tercera de esta norma. El vestíbulo de acceso deberá permitir una inmediata comunicación visual y física con los elementos de circulación vertical del edificio.

**Artículo 447.– Chimeneas para habitación:** Las chimeneas deberán elevarse por lo menos 1,00 m sobre la cobertura de la edificación. Las chimeneas que atraviesen techos construidos con estuco, yeso, madera, aglomerados y otros similares, estarán separadas de éstos con materiales aislantes térmicos. Las chimeneas podrán rebasar los límites de las edificaciones, a los retiros; hasta con un ancho máximo de 0,60 m. Las chimeneas deberán tener su salida de humo situada con relación a la dirección dominante de las masas de aire.

**Artículo 448. – Porterías:** Las porterías de las edificaciones observarán los siguientes requisitos:

**a)** Tendrán un ancho mínimo de 1,50 m sin que ninguna de sus dimensiones sea mayor a 3 m.

**b)** Podrán disponer interiormente de una instalación sanitaria de uso privado con un área mínima de 1,20 $m^2$;

**c)** La portería deberá estar localizada preferentemente hacia los accesos peatonal y vehicular de la edificación.

## CAPÍTULO II: NORMA POR TIPO DE EDIFICACIÓN

### SECCION PRIMERA: EDIFICIOS PARA VIVIENDA

**Artículo 449. – Unidad de vivienda:** Para efectos de esta norma, se considerará como unidad de vivienda la edificación que se destinare a la habitación, que conste de por lo menos: sala de estar, un dormitorio, una cocina, un cuarto de baño y un área de servicio.

**Artículo 450. – Dimensiones mínimas de los locales:**

**a)** Locales habitables. - Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 6 $m^2$, ninguno de sus lados será menor a 2 m, libres;

**b)** Dormitorios exclusivos. - Para el caso de la unidad mínima de vivienda deberá existir por lo menos 1 dormitorio exclusivo (para este propósito) con superficie mínima de 8.10 $m^2$, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m, libres. Estará provisto de 1 closet anexo, de superficie mínima de 0,72 $m^2$ y ancho no menor a 0.60, libres;

**c)** Otros dormitorios, con excepción del de servicio, dispondrán de closet anexo con superficie mínima de 0.54 $m^2$ y de ancho no menor a 0.60 m, libres;

**d)** Sala de estar. - Tendrá una superficie mínima de 7,30 $m^2$, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m;

**e)** Comedor. – Tendrá una superficie mínima de 7.30 $m^2$, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m;

**f)** Cocina. – Tendrá una superficie mínima de 4.50 $m^2$, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 m, dentro de la que deberá incluirse obligatoriamente un mesón de trabajo en un ancho no menor a 0.60 m;

**g)** Baños. - Las dimensiones mínimas de baños serán de 1,20 m el lado menor y una superficie útil de 2.50 $m^2$;

**h)** Área de Servicio. - Tendrá una superficie de 2,25 $m^2$ como mínimo; ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1,50 m libres, pudiendo anexarse espacialmente al área de cocina y dividirse esta, por medio de un muro o tabiquería de 1,50 m de altura;

**i)** Área de secado. - En toda vivienda se proveerá de un área de secado de ropa, anexa al área de servicio o fuera de ella y tendrá una superficie útil de 3 $m^2$; ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 m.

**Artículo 451. – Servicios sanitarios de la vivienda:** Toda vivienda deberá incluir obligatoriamente los siguientes servicios sanitarios:

**1.** Cocina: con fregadero con interceptor de grasas,
**2.** Baño: con lavamanos, inodoro y ducha;
**3.** Lavadero de ropa.

**Artículo 452. – Departamentos de un solo ambiente:** En los edificios colectivos de vivienda, se autorizará la construcción de vivienda de un solo ambiente, cuando cumplan las siguientes características:

**a)** Un local destinado a la habitación, que reúna todas las condiciones del local habitable con el máximo de mobiliario incorporado, que incluya closet según la norma del literal b, del Artículo 450 y un área mínima de 12 $m^2$ libres, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m;

**b)** Una pieza de baño completa, de acuerdo con las normas del Artículo 404 de la presente norma;

**c)** Cocineta con artefacto y mueble, lavaplatos y extractor natural o mecánico de olores, tendrá un área mínima de 2.25 $m^2$, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 m, libres; el mesón de trabajo tendrá un ancho mínimo de 0.60 m, libres;

**d)** El área de servicio se regirá exactamente al contenido del inciso g) del Artículo 450 del presente cuerpo normativo.

**Artículo 453. – Dimensiones de puertas:** Las siguientes dimensiones de puertas para la vivienda, corresponden al ancho y altura mínimos que deberán preverse para las hojas de estas:

**a)** Altura mínima: 2,00 m;

**b)** Secciones mínimas:

**1.** Acceso a vivienda o departamento: 0,85 m;

**2.** Dormitorios, salas, comedores: 0,80 m;

**3.** Cocinas y áreas de servicio: 0,85 m;

**4.** Baños: 0,70 m.

**Artículo 454. – Estacionamientos:** El número de puestos de estacionamientos por unidad de vivienda estará de acuerdo con las siguientes relaciones:

**a)** Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda, cuando estas sean de tipo unifamiliar o bifamiliar;

**b)** En conjuntos habitacionales, Un estacionamiento por cada dos unidades de vivienda de hasta 120 $m^2$. En total y un puesto adicional por cada fracción de 120 $m^2$. en exceso;

**c)** Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda, cuando estas sean tipo suite;

**d)** Un puesto de estacionamiento por cada tres unidades de vivienda en programas que demuestren ser de interés social, siempre que el área de la unidad de vivienda no exceda a 80 $m^2$;

Además de todo lo estipulado en este artículo, las edificaciones para habitación se sujetarán a las normas del presente cuerpo normativo en lo concerniente a edificios para estacionamientos.

## SECCION SEGUNDA: EDIFICIOS DE COMERCIO O SERVICIOS Y OFICINAS

Los edificios destinados a comercios o servicios, oficinas, centros comerciales o de uso mixto, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las pertinentes de este cuerpo normativo.

**Artículo 455.– Edificios de oficinas para fines de dotaciones exigidas:** Para efectos de esta norma, los edificios destinados a oficinas cumplirán con las disposiciones referidas a los edificios a ser apropiados en propiedad horizontal, relacionándose el área neta total de oficinas a razón de un departamento por cada 75 $m^2$ de oficinas o fracción mayor de 50 $m^2$.

**Artículo 456.– Servicios sanitarios en oficinas:** Todo local destinado a oficinas, con área de hasta 100 $m^2$ dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos, por cada 100 $m^2$ de oficinas. En exceso o fracción mayor de 20 $m^2$ se incrementará un cuarto de baño de iguales características al señalado inicialmente.

**Artículo 457.– Servicios Sanitarios en Comercios o Servicios:** Todo local comercial o de servicios de hasta 50 $m^2$ de área neta, dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Cuando el local supere los 100 $m^2$ dispondrá de dos cuartos de baño de las mismas características anteriores.

**Artículo 458. – Servicios sanitarios para el público en oficinas:** En las áreas de oficinas, cuya función sea de servicio público, se dispondrá el doble de número de piezas sanitarias señaladas en el artículo anterior.

**Artículo 459.– Servicios sanitarios para el público en comercios o servicios:** Los edificios destinados a comercios o servicios con más de 1.000 $m^2$ de construcción, dispondrán de servicios sanitarios para el público, debiendo estar separados los de hombres y los de mujeres; estarán ubicados de tal manera que no sea necesario subir o bajar más de un piso para acceder a ellos.

El número de piezas sanitarias estará determinado por la siguiente relación:

**a)** Por los primeros 400 $m^2$ o fracción de superficie construida se instalarán 1 inodoro, 1 urinario y 1 lavamanos para varones y 1 inodoro y lavamanos para mujeres;

**b)** Por cada 1000 $m^2$ o fracción excedente de esta superficie, se instalará 1 inodoro, 1 lavamanos y 2 urinarios para hombres y 2 inodoros y un lavamanos para mujeres.

**Artículo 460. – Cristales y espejos:** En comercios o servicios y oficinas, los cristales y espejos de gran magnitud, cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50 m del piso, colocado en lugares a los tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Para los espacios cubiertos con vidrio, éste será templado, laminado o llevará otro sistema de protección a fin de no causar daño a las personas en caso de accidente que implique su rotura.

**Artículo 461.– Servicio médico de Emergencia:** Todo comercio o servicio con área de ventas o de atención de más de 1.000 $m^2$, y todo centro comercial, deberán tener un local destinado a un servicio médico de emergencia dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios.

**Artículo 462. – Locales de comercio de productos alimenticios:** Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las disposiciones de esta sección y otras de la presente norma, se sujetarán a los siguientes requisitos:

**a)** Serán independientes de todo local destinado a la habitación;
**b)** Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables;

**c)** Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aíslen tales productos de otros elementos nocivos;

**d)** Tendrán provisión de agua potable y al menos de un fregadero.

**Artículo 463.– Estacionamientos en oficinas:** Su número estará determinado a razón de un puesto por cada 50 $m^2$ de área neta de oficinas, o fracción mayor de 40 $m^2$.

**Artículo 464. – Estacionamientos en locales de comercios y servicios:** El número de puestos de estacionamiento por área neta de comercios o servicios estará de acuerdo con las siguientes relaciones:

**a)** Un puesto por cada 40 m$^2$ para locales individuales de hasta 200 m$^2$ de superficie;

**b)** Un puesto por cada 30 m$^2$ de local para áreas que agrupen comercios mayores a 4 unidades en sistema de centro comercial o similar;

**c)** Un puesto por cada 25 m$^2$ de local para supermercados y similares, cuya área de venta o atención sea menor a 400 m$^2$;

**d)** Un puesto por cada 15 m$^2$ de local para supermercados o similares, cuya área de venta o atención sea mayor a 400 m$^2$.

## SECCION TERCERA: PREDIOS Y EDIFICIOS PARA ESTACIONAMIENTOS

Todo tipo de edificación en que se destinare uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos, deberá cumplir con las especificaciones del presente cuerpo normativo.

**Artículo 465. – Entradas y salidas:** Los estacionamientos públicos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

**a)** Tendrán una zona de transición en su ingreso:

Las edificaciones que por su ubicación no estuviesen afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición no menor a 3.50 m de longitud medidos desde la línea de fábrica hasta el inicio de la rampa. Se garantizará la visibilidad del conductor del vehículo hacia la vía y a peatones;

**b)** Los carriles para entradas o salidas de vehículos serán dos (2) cuando el estacionamiento albergue a más de 25 puestos;

Los estacionamientos deberán tener los carriles separados por una franja o bordillo de 15 cm. de base x 15 cm. de altura, perfectamente señalados, con un ancho mínimo útil de 2.50 m., por carril y una banda independiente para peatones;

**c)** Cuando al interior del predio se tuviere más de cuatro puestos de estacionamiento, deberá instalarse a la salida de vehículos una señal de alarma luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible para los peatones de manera tal que indique el instante de salida de los vehículos;

**d)** Los retiros hacia la vía pública y pasajes no podrán ocuparse a nivel de planta baja con espacios de estacionamiento cubierto ni rampas de entrada y salida de vehículos, permitiéndose la utilización de éstas en el retiro, solamente en casos excepcionales: cuando la dimensión del terreno lo justifique y bajo autorización expresa de la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

**Artículo 466.– Áreas de espera para recepción y entrega de vehículos en estacionamientos públicos:** Los estacionamientos tendrán áreas de espera cubiertas para los usuarios, ubicadas a cada lado de los carriles referidos en el artículo anterior, mismos que deberán tener una longitud mínima de 6 m. y un ancho no menor de 1,20 m. El piso terminado de estas áreas estará elevado 15 cm sobre los carriles.

**Artículo 467.– Caseta de control:** En los estacionamientos habrá una caseta de control junto al área de espera para el público, con una superficie mínima de 2 $m^2$.

**Artículo 468. – Altura libre mínima:** Las construcciones para estacionamientos, tendrán una altura libre mínima de 2.20 m.

**Artículo 469. – Dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos:** Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamientos, se regirán según la forma de colocación de estos, de acuerdo con el siguiente cuadro y gráfico que se indican a continuación:

| ESTACIONAMIENTO | A(m) | B(m) | C(m) | ÁREA DE VEHICULOS ($m^2$) |
|---|---|---|---|---|
| En 45° | 3,40 | 5,00 | 3,30 | 28,20 |
| En 30° | 5,00 | 4,30 | 3,30 | 34,00 |
| En 60° | 2,75 | 5,50 | 6,00 | 28,00 |
| En 90° | 2,50 | 5,20 | 6,00 | 28,00 |
| En paralelo | 6,10 | 2,50 | 3,30 | 34,00 |

GRAFICO 1: ESTACIONAMIENTO A 45°

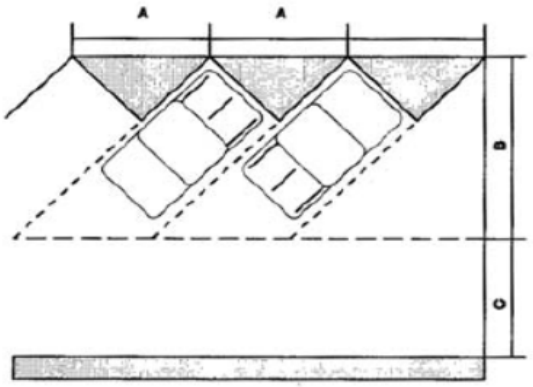



GRAFICO 2: ESTACIONAMIENTO A 30°

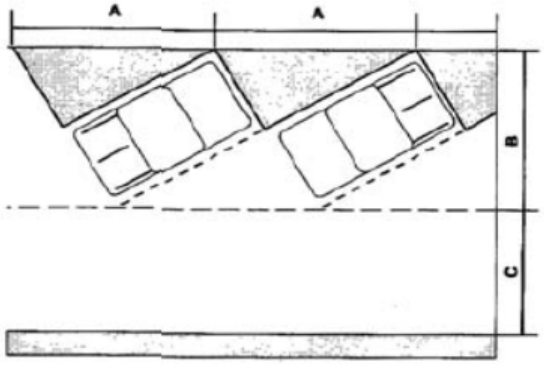



GRAFICO 3: ESTACIONAMIENTO EN PARALELO

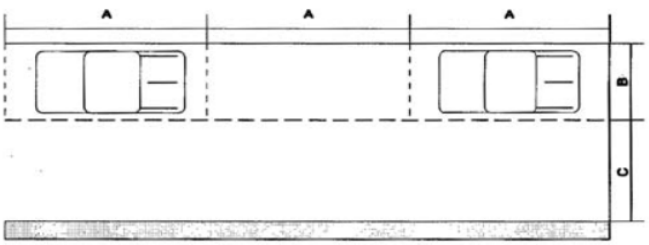


GRAFICO 4: ESTACIONAMIENTO A 60°

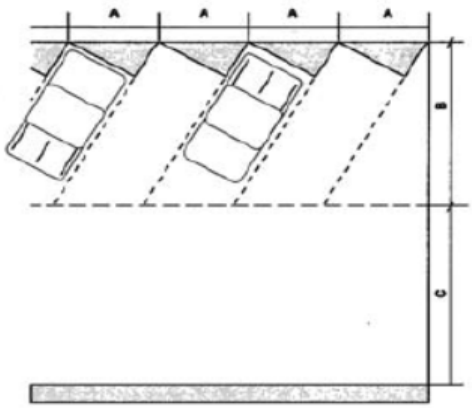
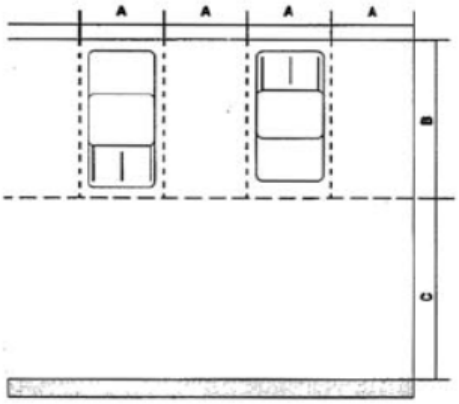



GRAFICO 5: ESTACIONAMIENTO A 90°




**Artículo 470. – Anchos mínimos de puestos de estacionamientos:** Según la ubicación de los puestos de estacionamientos con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se regirán por lo siguiente:

LUGAR DE EMPLAZAMIENTO PARA AUTOMÓVILES NORMALES

| | |
|---|---|
| 1.Abierto para todos los lados o contra un obstáculo. | 5,00 m x 2,30 m; |
| 2.Con pared en uno de los lados. | 5,00 m x 2,55 m; |
| 3. Con pared de ambos lados (box) | 5,00 m x 2,80 m. |

**Artículo 471. – Colocación de vehículos en fila:** En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio y que dispongan de acomodador de vehículos, podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

**Artículo 472.– Puestos con muros frontales:** Los puestos de estacionamientos contarán con topes de 15 cm de alto, colocados a una distancia mínima de 1,20 m. cuando existan antepechos o muros frontales.

**Artículo 473.- Protecciones:** Las rampas, fachadas, elementos estructurales y colindancias de los estacionamientos, deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.
**Artículo 474. – Circulaciones para vehículos:** Los estacionamientos deberán tener sus circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15 %, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo de 3,00 m en tramos rectos y de 3,50 m en los curvos. La pendiente podrá aumentarse hasta el 18 % en tramos cortos no mayores de 5 m de longitud. El radio de curvatura mínimo medido al eje de la rampa será de 7,50 m.

**Artículo 475. – Señalización:** Los estacionamientos tendrán la siguiente señalización, que deberá destacarse mediante el uso de pintura fluorescente de color amarillo y negro:

**a)** Altura máxima permisible;
**b)** Entradas y salidas de vehículos;
**c)** Casetas de control;
**d)** Sentido de circulaciones y rampas;
**e)** Pasos peatonales;
**f)** Divisiones entre puestos de estacionamiento;
**g)** Columnas, muros de protección, bordillos y topes;
**h)** Nivel, número de piso y número del puesto.

**Artículo 476. – Ventilación:** La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica:

**a)** Ventilación natural: El área mínima de vanos será del 10 % del área del piso correspondiente;

**b)** Ventilación mecánica: Cuando no se cumpla con la disposición anterior, la ventilación podrá ser mecánica, para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos. El proyecto de ventilación mecánica será sometido a aprobación conjuntamente con los planos generales de la edificación.

**Artículo 477. – Servicios sanitarios:** Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y para el público, según lo siguiente:

**a)** Los servicios sanitarios para empleados estarán equipados como mínimo de: Inodoro, lavamanos, urinario, vestuarios con ducha y canceles;

**b)** Los servicios sanitarios para el público serán para hombres y mujeres separadamente y el número de piezas sanitarias estará de acuerdo con la siguiente relación: Hasta los 100 puestos de estacionamiento, 2 inodoros, 2 lavamanos y 2 urinarios para hombres y 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres;

**c)** Sobre los 100 puestos de estacionamiento y por cada 200 en exceso se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior. En caso de ser edificaciones de varios pisos se dotará de una batería por piso.

**Artículo 478. – Estacionamientos de servicios exclusivo que no sean de carácter público:** Los estacionamientos de servicio privado cumplirán con todas las normas señaladas en esta sección, sin que sean obligatorias las relacionadas con carriles separados, áreas de recepción y entrega de vehículos y casetas de control.

**Artículo 479. – Estacionamiento en terrenos baldíos:** Los estacionamientos que funcionen en terrenos baldíos, cumplirán con las normas básicas de esta sección que, según el caso, les sean aplicables y adicionalmente, sus pisos deberán

asegurar un conveniente drenaje y contar con una batería de servicios higiénicos para hombres y mujeres.

**Artículo 480.- Estacionamientos fuera del predio:** Las edificaciones que no pudieren emplazar el total o parte de los estacionamientos exigidos dentro del predio donde se levante la construcción, podrán hacerlo en otro, situado a una distancia máxima de cien metros (100 m) medidos desde el acceso principal del edificio. Esta norma se aplicará únicamente en el caso de que el terreno fuera de propiedad del o de los dueños del edificio.

**Artículo 481. – Edificios de estacionamientos:** Las edificaciones con más de un piso cumplirán a más de todas las disposiciones de esta sección, con los siguientes requisitos:

**a)** Circulaciones: Serán independientes las circulaciones de vehículos de las peatonales;

**b)** Servicios sanitarios: Se preverán en cada planta de estacionamiento de acuerdo con el Artículo 477 de este cuerpo normativo;

**c)** Escaleras: Cumplirán con los artículos referidos a las circulaciones en las construcciones;

**d)** Ascensores: Deberán preverse en toda edificación con más de tres pisos y se sujetarán a las disposiciones referidas a elevadores;

**e)** Altura máxima de edificación con rampas: Las edificaciones no podrán exceder los 7 (siete) pisos cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas;

**f)** Casos especiales: Los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos, deberán demostrar a la Dirección de Planificación Urbana y Rural la eficacia del sistema adoptado para su posterior aprobación.

**Artículo 482. – Protección contra incendios:** Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes contempladas en las normas de protección contra incendios.

## SECCION CUARTA: EDIFICIOS PARA EDUCACIÓN

Los edificios que se construyan o destinen a la educación preprimaria, primaria, secundaria y superior se sujetarán a las disposiciones de esta sección, a más de las pertinentes del presente cuerpo normativo.

**Artículo 483. – Cambio de Uso:** No se autorizará la apertura de ningún centro de educación en locales existentes sin los permisos que extenderá la sección de Gestión del Territorio y la autoridad sanitaria respectiva previa inspección de dichos locales.

**Artículo 484.– Accesos:** Los edificios para educación tendrán por lo menos un acceso directo a una calle o espacio público de un ancho no menor a 10 metros exclusivo para peatones.

**Artículo 485.– Locales en pisos bajos:** Los locales de estas edificaciones que albergan un número mayor a 100 alumnos y los destinados a jardines de infantes o primero y segundos grados, estarán situados únicamente en la planta baja.

**Art. 486.- Áreas mínimas de recreación:** Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas:

**a)** Preprimaria: 1,50 m2 por alumno;
**b)** Primaria y secundaria: 5,00 $m^2$ por alumno y en ningún caso menor a 200 $m^2$.

**Artículo 487.– Patios de piso duro:** Los espacios de piso duro serán pavimentados, perfectamente drenados y con una pendiente máxima del 3 % para evitar la acumulación de polvo, barro y estancamiento de aguas lluvias o de lavado.

**Artículo 488. – Servicios sanitarios:** Las edificaciones estarán equipadas con servicios sanitarios separados para el personal docente y administrativo, alumnado y personal de servicio.

**Artículo 489. – Servicios sanitarios para los alumnos:** Los servicios sanitarios para los alumnos estarán equipados de acuerdo con las siguientes relaciones:

**a)** 1 inodoro por cada 40 alumnos;
**b)** 1 urinario por cada 100 alumnos;
**c)** 1 inodoro por cada 30 alumnas;
**d)** 1 lavamanos por cada 2 inodoros o urinarios;
**e)** 1 ducha por cada 10 o fracción de 10 alumnos(as);
**f)** Un bebedero higiénico por 100 alumnos(as);
**g)** Los servicios sanitarios serán independientes para cada sexo;
**h)** El diseño de la batería de servicios higiénicos deberá prever su uso por parte de personas discapacitadas.

**Artículo 490. – Altura de edificación:** Las edificaciones de educación, no podrán tener más de planta baja y tres pisos altos.

**Artículo 491. – Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión:** Todos los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines cumplirán con todo lo especificado en la sección referida a centros de reunión en el presente cuerpo normativo.

**Artículo 492. – Salas de clase especiales:** Las salas de clase y laboratorios, donde se almacenen, trabajen o se use fuego, se construirán con materiales resistentes al fuego, dispondrán con un sistema contra incendios y de suficientes puertas de escape, para su fácil evacuación en casos de emergencia.

**Artículo 493. – Construcciones con materiales combustibles:** Las edificaciones que se construyan con materiales combustibles no podrán tener más de una planta baja y un piso alto. Sus cielos rasos deberán revestirse con materiales incombustibles.

**Artículo 494. – Materiales Inflamables:** Se prohíbe el almacenamiento de materiales inflamables, excepto las cantidades aprobadas para el uso en laboratorio, enfermerías y afines, que deberán hacerlo en recipientes cerrados y en lo posible en locales separados de seguridad.

**Artículo 495. – Servicio médico:** Toda edificación estará equipada de un local destinado a un *servicio médico de emergencia*, dotado del equipo e instrumental necesario.

**Artículo 496. – Locales destinados a la enseñanza:**

**a)** Aulas: Los locales destinados para aulas o salas de clase deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:
   **1.** Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso: 3,00 m. Libres;
   **2.** Área mínima por alumno:
      **a)** Preprimaria: 1,00$m^2$ por alumno;
      **b)** Primaria y secundaria: 1,20 $m^2$ por alumno.
   **3.** Capacidad máxima: 40 alumnos:
   **4.** Distancia mínima entre el pizarrón y la primera fila de pupitres: 1.60 metros libres.

**b)** Laboratorios, talleres y afines: Para los locales destinados a laboratorios, talleres y afines, sus áreas y alturas mínimas estarán condicionadas al número de alumnos y equipamiento requerido; elementos que el proyectista justificará fehacientemente en el diseño.

**Artículo 497. – Iluminación:** Deberá disponerse de tal modo que los alumnos reciban luz natural por el costado izquierdo y a todo lo largo del local.
El área de ventanas no podrá ser menor al 30% del área de piso del local. Si por condiciones climáticas, la iluminación natural es insuficiente se recurrirá al uso de iluminación artificial cuyas características se sujetarán a las respectivas normas de diseño. Esta misma disposición se observará en el caso de establecimientos de educación nocturnos.

**Artículo 498. – Ventilación:** Deberá asegurarse un sistema de ventilación cruzada. El área mínima de ventilación será equivalente al 40% del área de iluminación preferentemente en la parte superior y se abrirá fácilmente para la renovación del aire.

**Artículo 499. – Soleamiento:** Los locales de enseñanza deberán tener la protección adecuada para evitar el soleamiento directo durante las horas críticas, además de una adecuada orientación respecto del sol de acuerdo con el tipo de actividad.

**Artículo 500. – Visibilidad:** Los locales de clases deberán tener la forma y características tales que permitan a todos los alumnos tener la visibilidad adecuada del área donde se imparta la enseñanza.

**Artículo 501. – Muros:** Las aristas de intersección entre muros deberán ser protegidas con materiales que atenúen los impactos. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1,50m.

**Artículo 502.– Volumen de aire por alumno:** Los locales de enseñanza deberá proveer un volumen de aire no menor a 3,50m3. por alumno.

**Artículo 503.– Puertas:** Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0.90m. para una hoja y de 1,20m. para dos hojas. Se deberán abatir hacia los corredores.

**Artículo 504. – Elementos de Madera:** Los elementos de madera accesibles a los alumnos, tendrán un perfecto acabado, de modo que sus partes sean inastillables.

**Artículo 505. – Escaleras:** Además de lo especificado sobre circulaciones en las construcciones en el presente cuerpo normativo, cumplirán con las siguientes condiciones:

**a)** Sus tramos deber ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados;

**b)** El ancho mínimo útil será de 2 m. libres hasta 360 alumnos y se incrementará en 0.60m. por cada 180 alumnos en exceso o fracción adicional, pero en ningún caso será mayor a 3.00m. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior, se aumentará el número de escaleras según la proporción indicada. El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras;

**c)** La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras cumplirán con lo dispuesto en las normas de protección contra incendios;

**d)** Las escaleras a nivel de planta baja comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo;

**e)** Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, distarán de estas una longitud no menor al ancho útil del tramo de escaleras y abrirán hacia el exterior;

**f)** En los establecimientos nocturnos e internados, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general;

**g)** Contarán con un máximo de 18 contrahuellas entre descansos;

**h)** Tendrán una huella no menor a 28cm. ni mayor de 34cm. y una contrahuella máxima de 16cm. para escuelas primarias y de 17cm. para secundarias;

**i)** Ninguna puerta de acceso a un local podrá colocarse a más de 50 m de distancia de la escalera que le dé servicio;

**j)** Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales contra incendios.

**Artículo 506.– Pasillos:** El ancho de pasillos para salas de clase y dormitorios se calculará de acuerdo con el literal ***b.*** del artículo anterior, pero en ningún caso será menor a 2 m, libres. En el recorrido de los pasillos no podrán colocarse escaleras.

**Artículo 507.– Aleros:** En caso de utilizar aleros de protección para ventanas de los locales de enseñanza, éstos serán de 0,90 m como mínimo.

**Artículo 508.- Distancias entre Bloques:** Las distancias mínimas entre bloques, se regirán de acuerdo con la siguiente relación:

**a)** Para una sola planta: 3,00 m, libres;
**b)** A partir del primer piso alto la distancia se incrementará en 1,50 m por cada piso adicional.

**Artículo 509. – Dormitorios en Internados:** Además de las disposiciones de este artículo, cumplirán con todos los requisitos especificados para locales habitables en el presente cuerpo normativo:

**a)** Superficie mínima por alumno: 5,00 $m^2$;
**b)** Volumen de aire mínimo por alumno: 12,00 $m^3$;
**c)** Servicios sanitarios: Se aplicará lo indicado en los Artículos 488 y 489 de esta sección, con la siguiente variación:
- 1 inodoro y 1 urinario por cada 60 alumnos, y
- 2 inodoros por cada 70 alumnas.

**Artículo 510.– Servicio médico dental:** Todo internado con capacidad superior a 100 alumnos estará equipado con un local destinado a enfermería, con

dormitorio para enfermos y otro para el personal del servicio médico y dental; con botiquín.

**Artículo 511.– Conserje:** La vivienda de conserje cumplirá con todo lo especificado en los Artículos 449 y 450 de este cuerpo normativo.

**Artículo 512. – Radio de Influencia:** La ubicación de los edificios, dependerá de los siguientes radios de influencia:

**a)** Preprimaria: 400 m,
**b)** Primaria: 800 m,
**c)** Secundaria: 1.600 m,
**d)** Escuelas técnicas: 2.500 m.

## SECCION QUINTA: CENTROS DE REUNIÓN

**Artículo 513. – Alcance:** Además de las normas señaladas en el presente cuerpo normativo, cumplirán con las disposiciones de esta sección los edificios que se destinen, construyan o se adapten para teatros, cines, salas de conciertos, servicios religiosos, auditorios y otros locales de uso similar.

**Artículo 514. – Categorías:** De acuerdo con su capacidad, las edificaciones se dividen en cuatro categorías:

**a)** Primera categoría: Capacidad superior a 1.000 usuarios: tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a diez (10) metros o a una calle con pasajes laterales de un ancho no menor a tres (3) metros.

**b)** Segunda categoría: Capacidad entre 500 y 1.000 usuarios: tendrán un frente a una calle de sección no menor a (10) diez metros y uno de sus costados con acceso directo a la calle, por medio de un pasaje de ancho no menor a tres (3) metros.

**c)** Tercera categoría: Capacidad entre 150 y 500 usuarios: los accesos principales podrán estar alejados de la calle o espacio público, siempre que se comunique a estos por dos pasajes de sección no menor a cinco (5) metros, con salidas en sus extremos y siempre que los edificios colindantes a los pasajes se ajusten a los requerimientos del reglamento contra incendios.

**d)** Cuarta Categoría: Capacidad inferior a 150 usuarios: podrán estar alejados de la calle o espacio público, siempre que se comunique a estos por dos pasajes de sección no menor a dos cincuenta (2,50) metros, con salidas en sus extremos y siempre que los edificios colindantes a los pasajes se ajusten a los requerimientos del reglamento contra incendios.

**Artículo 515. – Altura de la edificación:** Los locales destinados a: Teatros, cinemas, espectáculos, reuniones o similares no podrán sobrepasar los dos pisos.

En caso de que funcionen en edificios de usos compatibles, estos locales se ubicarán en la planta baja hasta las categorías I, II y III; los de la categoría IV,

podrán funcionar en cualquier piso alto siempre y cuando cumplan con las normas de prevención respectivas.

**Artículo 516. – Permiso de funcionamiento:** Ninguna de las edificaciones señaladas en el artículo anterior, podrán abrirse al público antes de obtener el permiso de funcionamiento extendido por la autoridad municipal respectiva, previa inspección y aprobación de la obra y demás instalaciones.

**Artículo 517.- Edificios existentes:** A partir de la vigencia del presente cuerpo normativo, todos los edificios existentes deben sujetarse a las disposiciones aquí establecidas dentro del plazo que señale la autoridad municipal respectiva.

**Artículo 518.– Tipo de Construcción:** Las edificaciones en cuanto a sus accesos se construirán sujetándose a lo establecido en el Artículo 514 del presente cuerpo normativo y se permitirá el uso de la madera únicamente en los acabados del local: Escenario, puertas y ventanas.

**Artículo 519.– Altura Libre:** La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de tres (3) metros como mínimo.

**Artículo 520.– Ventilación:** El volumen mínimo del local se calculará a razón de tres (3) $m^3$, por espectador o asistente; debiendo asegurarse en todo caso un perfecto sistema de ventilación, sea esta natural o mecánica, que asegure la permanente pureza y renovación del aire y su superficie útil será de 1 $m^2$ por usuario.

**Artículo 521. – Iluminación:** A más de la necesaria iluminación conveniente para el funcionamiento del local, deberá proveerse a este con un sistema independiente de iluminación de seguridad para todas las puertas, corredores o pasillos de las salidas de emergencia. Esta iluminación permanecerá en servicio todo el tiempo que dure el desarrollo del espectáculo o función.

**Artículo 522. – Condiciones acústicas:** Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de salas de espectáculos, deberán aislarse del área destinada a los concurrentes, mediante elementos o materiales que impida la transmisión de ruido de las vibraciones. Así mismo en los locales destinados a presentaciones se adjuntarán al proyecto arquitectónico los cálculos y diseños acústicos respectivos que garanticen su correcto funcionamiento.

**Artículo 523.– Pasajes:** Los pasajes y patios especificados en el Artículo 514 del presente cuerpo normativo, tendrán su piso o pavimento en un solo plano, pudiendo colocarse en la línea de la calle, rejas o puertas que se mantendrán abiertas durante las horas de funcionamiento del local. En el caso de establecerse pórticos o arquerías, estos no podrán disminuir el ancho mínimo fijado.

**Artículo 524. – Muros cortafuegos:** Las edificaciones comprendidas en esta sección, deberán separarse totalmente de los edificios colindantes por medio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación.

**Artículo 525. – Depósitos subterráneos:** Cuando el piso de un local no fuere incombustible, no podrá disponerse en el subsuelo ningún depósito, maquinaria o instalación que pueda provocar incendio.

**Artículo 526. – Locales en pisos altos:** Los locales destinados a teatros, cinemas, espectáculos o reuniones que contengan salas en el primer piso alto, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

**a)** Los vestíbulos, pasillos y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales, deberán ser independientes y aislados del resto de los locales en la planta baja y estarán construidos todos sus elementos con materiales que garantice la resistencia al fuego mínimo por 2 horas;

**b)** Los locales emplazados bajo el recinto ocupado por el teatro no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables;

**c)** En caso de existir escaleras que accedan al vestíbulo principal, éstas serán en tramos rectos separados por descansos y tendrán un ancho no menor a 1.80 m. El máximo de escalones por tramo será de 16; la altura de contrahuella no mayor a 0,16 m, y el ancho de la huella no menor a 0,30 m, debiendo en todo caso mantenerse la relación 2 ch + 1 h = 0,62 m.

**Artículo 527. – Palcos y galerías:** Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de las de los otros pisos. Estas escaleras tendrán una sección no inferior a 1.50m.

**Artículo 528. – Pasillos:** Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:

**a)** Sección mínima 1,50m. la cual se calculará a razón de 1.20m. por cada 200 espectadores que tengan que circularlo o fracción;

**b)** Prohíbase la construcción de gradas en los corredores, pasillos, vestíbulos, etc. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10 %;

**c)** No se permitirá los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito;

**d)** Prohíbase la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local;

**e)** Los corredores aumentarán su sección en frente de los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente;

**Artículo 529. – Escaleras:** Las escaleras de estas edificaciones, cumplirán con las siguientes condiciones:

**a)** Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras y sus elementos complementarios;

**b)** Ninguna escalera de uso público podrá tener una sección menor a 1,50m;

**c)** La huella mínima será de 0,30m y la contrahuella máxima de 0,16m;

**d)** Cada tramo tendrá un máximo de diez y seis (16) escalones y sus descansos una dimensión no menor a la sección de la escalera;

**e)** Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol;

**f)** Toda escalera llevará pasamanos laterales y cuando su sección fuere mayor a 3,60m; tendrá adicionalmente un doble pasamanos central que divida el ancho de las gradas a fin de facilitar la circulación;

**g)** Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso deberán contar con un mínimo de 2 escaleras situadas en lados opuestos si la capacidad del local en dichos pisos fuere superior a 500 espectadores;

**h)** En todo caso, el ancho mínimo de escaleras será igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio;

**i)** Las escaleras que presten servicio público no podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio;

**j)** No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las salas de espectáculos y pasajes.

**Artículo 530.- Accesos y salidas:** Cumplirán con todas las disposiciones pertinentes a accesos y salidas del presente cuerpo normativo.

**Artículo 531. – Puertas:** A más de lo estipulado sobre accesos y salidas en el artículo correspondiente del presente cuerpo normativo, las puertas cumplirán con las siguientes condiciones:

**a)** Las puertas principales de acceso comunicarán directamente con la calle o con pórticos, portales o arquerías abiertas a dichas calles y estarán a nivel de la acera a la que comunicarán sin interposiciones de gradas;

**b)** Las puertas para los otros frentes tendrán un ancho mínimo equivalente a 2/3 del que resultare necesario para la calle o frente principal;

**c)** Para los locales de primera categoría será indispensable la colocación de 3 puertas en su frente principal, como mínimo y para los de segunda categoría dos sin perjuicio de que el vano pueda ser uno solo;

**d)** Se prohíbe la colocación de puertas giratorias;

**e)** Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público;

**f)** En caso de emplearse puertas de vidrio, éste deberá garantizar la seguridad de los usuarios en caso de rotura por accidente, pudiendo ser templado.

**Artículo 532. – Puertas de Emergencia:** Además de lo especificado sobre accesos y salidas en el presente cuerpo normativo, las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones:

**a)** Toda sala de espectáculos deberá contar con el número de puertas de emergencia o escape en función de la capacidad de local, pero en ningún caso será menor a dos;

**b)** Se las dispondrá en forma tal que absorban áreas iguales de asientos;

**c)** No se dispondrá de puertas cercanas al escenario;

**d)** Sobre la puerta existirá un aviso luminoso con la leyenda «salida», el mismo que deberá permanecer encendido mientras dure la función;

**e)** Las puertas de emergencia comunicarán directamente a los pasadizos de emergencia, los mismos que conducirán en forma directa a la calle y permanecerán iluminados, durante toda la función;

**f)** Las puertas de emergencia serán usadas también por el público para la evacuación normal de la sala, obligándose la empresa a dar a conocer este particular al público;

**g)** Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala.

**Artículo 533. – Accesos de vehículos y del servicio:** Los accesos para vehículos y servicio de los locales, serán independientes de los que se prevean para el público.

**Artículo 534. – Butacas:** En las salas de espectáculo solo se permitirá la instalación de butacas, las mismas que reunirán las siguientes condiciones:

**a)** Distancia mínima entre respaldos: 0,85 m;

**b)** Distancia mínima entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo: 0.40 m;

**c)** La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones de visibilidad especificadas sobre «visibilidad en espectáculos» en el presente cuerpo normativo;

**d)** Se retirarán todas las butacas que no ofrezcan una correcta visibilidad;

**e)** Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos;

**f)** Los asientos serán plegadizos salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1,20 m;

**g)** Las filas limitadas por dos pasillos tendrán un máximo de 14 butacas; y, las limitadas por un solo, no más de 7 butacas;

**h)** La distancia mínima desde cualquier butaca situada en la fila más próxima a la pantalla al punto más cercano de la pantalla será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7,00 m;

**i)** El material de construcción de las butacas deberá cumplir con las normas contra incendios.

**Artículo 535. – Pasillos Interiores:** Los pasillos interiores cumplirán con las siguientes condiciones:

**a)** Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a los dos lados: 1,20 m;

**b)** Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a un solo lado: 0,90 m;

**c)** Podrán disponerse pasillos transversales, además del pasillo central de distribución, siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida. Su ancho estará determinado por la suma de los pasillos de ancho reglamentario que desemboquen en ellos hasta la puerta más próxima;

**d)** No podrá existir salientes en los muros que den a los pasillos, hasta una altura no menor de tres metros, en relación con el nivel del piso de estos;

**e)** Las escaleras comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados con ellas;

**f)** Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente sección, que no se contrapongan a las aquí señaladas.

**Artículo 536.- Escenario:** El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de madera para el terminado del piso y artefactos de tramoya. Tendrá una salida independiente a la del público, que lo comunique directamente con la calle.

La boca de todo escenario debe estar provista de telón de materiales resistentes al fuego.

**Artículo 537. – Camerinos:** Los camerinos cumplirán las siguientes condiciones:

**a)** No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos y la sala de espectáculos;

**b)** El área mínima será de 4 metros cuadrados por persona;

**c)** Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente;

**d)** Estarán provistos de servicios higiénicos completos y separados para ambos sexos;

**e)** El escenario no podrá utilizarse ni con carácter provisional, para camerinos para artistas o extras;

**Artículo 538. – Cabinas de proyección:** Las cabinas de proyección en los locales destinados a cinemas, cumplirán con las siguientes especificaciones:

**a)** Tendrán un área mínima de 4.00m2., por cada proyector y una altura mínima de 2,20 m;

**b)** Se construirán con material resistente al fuego y dotadas interiormente con extinguidores de incendio;

**c)** Tendrán una sola puerta de acceso de material resistente al fuego y de cierre automático. La puerta abrirá hacia afuera de la cabina;

**d)** Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático;

**e)** La ventilación se hará directamente al exterior;

**f)** Las cabinas estarán dotadas con una caja para guardar películas, construidas con material incombustible y de cierre hermético.

**Artículo 539. – Talleres y vestidores para empleados:** Los locales destinados a talleres y vestidores para empleados tendrá accesos independientes de los del público y escenario.

**Artículo 540. – Ventanas:** En ninguna ventana de un local de reuniones podrán instalarse rejas, barrotes o cualquier otro objeto que impida las salidas del público por dicha abertura en caso de emergencia. Este requisito no se aplicará a las ventanas colocadas en lugares que no estén en contacto con el público y éstas serán de vidrio templado.

**Artículo 541. – Servicios sanitarios:** Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y el número de piezas se determinará de acuerdo con la siguiente relación:

**a)** Un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres por cada 75 personas o fracción;

**b)** Un inodoro y un lavamanos para mujeres, por cada 50 personas o fracción;

**c)** Para cada sección se instalará por lo menos un bebedero sanitario con agua potable;

**d)** Para palcos y galerías, se proveerán servicios sanitarios de acuerdo con la relación indicada en los incisos a y b de este artículo;

**Artículo 542. – Taquillas:** Las taquillas para ventas de boletos, se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle. Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruirán la circulación del público.

El número de taquillas se calculará a razón de una por cada 750 personas o fracción, para cada tipo de localidad.

**Artículo 543. – Estacionamientos:** Todo local destinado a centro de reuniones d, excepto el de la categoría IV, dispondrá de estacionamientos propios. Se calculará a razón de un puesto de estacionamiento por cada 15 asientos y cumplirán además con las disposiciones pertinentes señaladas en este cuerpo normativo sobre «Edificios de Estacionamientos».

## SECCION SEXTA: MECÁNICA AUTOMOTRIZ, MECÁNICA GENERAL Y VULCANIZADORAS

**Artículo 544. – Alcance:** Los establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, cumplirán con todas las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las normas generales que les sean pertinentes, contenidas en este cuerpo normativo.

**Artículo 545. – Clasificación:** Los establecimientos a que se refiere el artículo anterior, se clasifican de la siguiente manera, para efectos de aplicación de las normas contenidas en esta sección:

**a)** Taller automotriz;
**b)** Mecánica automotriz liviana;
**c)** Mecánica automotriz semipesada;
**d)** Mecánica automotriz pesada;
**e)** Mecánica en general;
**f)** Vulcanizadoras;
**g)** Lavadoras.

**Artículo 546. – Definiciones:** Bajo las siguientes definiciones se ubicarán en la clasificación del artículo anterior, los establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores:

**a)** Taller automotriz. - Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas;

**b)** Mecánica automotriz liviana. - Se denomina mecánica automotriz liviana a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas;

**c)** Mecánica automotriz semipesada. - Se denomina mecánica automotriz semipesada, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de colectivos, autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas;

**d)** Mecánica automotriz pesada. - Se denomina mecánica automotriz pesada a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automotores, de más de 10 toneladas, de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadoras, grúas, tráileres y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte;

**e)** Mecánica en general. - Se denominan mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de: Torno, cerrajería, gasfitería (plomería), y fundición;
**f)** Vulcanizadoras. - Se denomina vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas;

**Artículo 547. – Actividades en mecánicas automotrices:** En las mecánicas automotrices de los tipos: b) c) y d) de la clasificación del artículo anterior, podrán efectuarse los siguientes trabajos:

**a)** Afinamiento de motores;
**b)** Reparación de máquinas;
**c)** Reparación de sistemas mecánicos, embrague, frenos, suspensión, cajas de cambio y otros;
**d)** Enderezada de carrocerías y pintura;
**e)** Servicio de soldadura;
**f)** Cambio de ventanas y parabrisas;
**g)** Arreglo de tapicería e interiores;
**h)** Sistema eléctrico y baterías;
**i)** Todo trabajo afín a los mencionados y que se requiere para el mantenimiento y funcionamiento de vehículos: Torno, alineación, etc.;

**Artículo 548. – Normas mínimas de construcción:** Los establecimientos destinados a mecánicas y vulcanizadoras cumplirán con las siguientes normas mínimas:

**a)** Materiales: serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran;

**b)** Pisos: El piso será de pavimento rígido;

**c)** Cubiertas: Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de aguas lluvias;

**d)** Rejillas: el piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que estará de acuerdo con lo dispuesto en las normas pertinentes emitidas por la Dirección de Saneamiento Ambiental y Agua Potable;
**e)** Revestimientos: todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales lavables e impermeables hasta una altura mínima de 1,80 m;

**f)** Cerramientos: los cerramientos serán de mampostería sólida de acuerdo con lo dispuesto en esta Ordenanza;

**g)** Altura mínima: la altura mínima libre entre el nivel del piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será menor a 3,00 m;

**Artículo 549. – Servicios sanitarios:** Todos los establecimientos especificados en la presente sección serán equipados con servicios sanitarios para el público y para el personal, así como con vestidores con canceles para empleados.

**Artículo 550.– Ingreso y salida de vehículos:** Si son independientes su ancho no será menor a 2,80m libres, caso contrario su ancho no será menor a 5,00 m. libres.

En ningún caso los accesos podrán ubicarse a una distancia inferior a 20 m. del vértice de edificación en las esquinas.

**Artículo 551. –** Los terrenos destinados a mecánicas automotrices y vulcanizadoras deberán contar con todos los servicios de agua, canalización y energía eléctrica.

**Artículo 552. –** Todo taller o mecánica automotriz deberá exhibir su rótulo, que deberá estar de acuerdo con la ordenanza pertinente.

**Artículo 553.- Protección contra incendios:** Todos los establecimientos indicados en la presente sección se construirán con materiales contra incendios, se aislarán de las edificaciones colindantes con muros cortafuegos en toda su extensión, a menos que no existan edificaciones a una distancia no menor a 6,00m. Además, cumplirán con las normas de protección contra incendios.

## SECCION SÉPTIMA: EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO

**Artículo 554. – Alcance:** Todas las edificaciones destinadas al alojamiento temporal del personal tales como: Hoteles, hoteles residenciales, hostales, pensiones y similares, cumplirán con las disposiciones de la presente sección y con las demás de este cuerpo normativo que les fueren aplicables.

**Artículo 555. – Clasificación:** Los establecimientos hoteleros, hoteleros especiales y turísticos no hoteleros, se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones y por los servicios que prestan de la siguiente manera:

**a)** Hoteles:
   **1.** Hotel,
   **2.** Hotel residencial,
   **3.** Hotel apartamento.

**b)** Pensiones, hostales, hostales residencias;
**c)** Paradores, moteles refugios;
**d)** Establecimientos hoteleros especiales.
**e)** Establecimientos turísticos no hoteleros (extra hoteleros).
   **1.** Ciudades vacacionales.
   **2.** Campamentos (camping).

**f)** Apartamentos, villas, cabañas.
**g)** Otros.

*Definiciones:*

**a)** Hotel. - Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual preste al público en general, servicios de alojamiento, comidas y bebidas, y disponga de un mínimo de 30 habitaciones.

**b)** Hotel Residencia. - Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente el servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un mínimo de 30 habitaciones.

**c)** Hotel Apartamentos. - Es todo establecimiento que preste al público en general, alojamiento en apartamentos con todos los servicios de un hotel exceptuando los de comedor, disponiendo además de muebles, enseres,

útiles de cocina, vajillas, cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno, dispondrá de cafetería y de un mínimo de 30 apartamentos.

**d)** Hostal. - Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 12 habitaciones.

**e)** Hostal Residencia. - Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente servicios de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería para tal efecto; pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un máximo de 29 habitaciones y un mínimo de 12.

**f)** Pensión. - Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 11 ni menor de 6 habitaciones.

**g)** Parador. - Es todo establecimiento hotelero situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que estén dotados de jardines, zonas de recreación y deportes; en el que se preste servicios de alojamiento y alimentación al público en general, cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 6 habitaciones.

**h)** Motel. - Es todo establecimiento hotelero situado fuera del perímetro urbano y próximo a las carreteras, en el que se preste servicios de alojamiento y en departamentos con entradas y garajes independientes desde el exterior. Deberán prestar servicio de cafetería las 24 horas del día. La capacidad no mayor de 29 ni menor de 6 departamentos.

**Artículo 556. – Locales Comerciales:** Podrán instalarse tiendas o mostradores comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que se respeten las dimensiones mínimas establecidas para estas áreas sociales y que la instalación de aquellos sea adecuada y en consonancia con la categoría general del establecimiento.

**Artículo 557. – Comedores:** Los comedores tendrán ventilación al exterior o en su defecto contarán con dispositivos para la renovación del aire. Dispondrán en todo caso de los servicios auxiliares adecuados. La comunicación con la cocina deberá permitir una circulación rápida con trayectos breves y funcionales.

**Artículo 558.– Pasillos:** El ancho mínimo exigido en los pasillos podrán ser reducidos en un 15% cuando sólo existan habitaciones a un solo lado de aquellos.

Además, cumplirán con los requisitos de protección contra incendios y las exigencias sobre «circulaciones en las construcciones» contempladas en este cuerpo normativo.

**Artículo 559. – Servicios sanitarios:** Las paredes y suelos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

En los establecimientos clasificados en las categorías de cinco, cuatro y tres estrellas, los baños generales tanto de hombres como de mujeres tendrán puerta

de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso a los mismos.

Deberán instalarse servicios higiénicos en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

**Artículo 560.– Dotación de agua:** El suministro de agua será como mínimo de 200, 150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de cinco, cuatro y tres estrellas, respectivamente y de 75 litros en los demás.

Un 20 % del citado suministro será de agua caliente. La obtención del agua caliente a una temperatura mínima de 55 grados centígrados deberá producirse de acuerdo con lo recomendado por la técnica moderna en el ramo.

**Artículo 561.– Generador de emergencia:** En los establecimientos de 5 estrellas existirá una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una de las dependencias; en los de cuatro y tres estrellas, existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar servicios básicos a las áreas sociales.

**Artículo 562. – Suites:** Para los efectos de este código, se consideran suites, los conjuntos de dos o más habitaciones con sus cuartos de baño correspondientes y al menos un salón.

**Artículo 563. – Tratamiento y eliminación de basuras:**

**a)** La recolección y almacenamiento de basuras para su posterior retiro por los servicios de carácter público, se realizará en forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores;
**b)** Cuando no se realice este servicio con carácter público, habrá que contarse con medios adecuados de recolección, transporte y eliminación final mediante procedimientos eficaces garantizando en todo caso la desaparición de restos orgánicos.

**Artículo 564. – Condiciones específicas para edificaciones de alojamiento:** Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones, paradores, moteles y otros establecimientos afines según su categoría, se regirán a todo lo dispuesto para cada caso en particular en el reglamento de alojamiento turístico, sin perjuicio de las disposiciones señaladas en este cuerpo normativo.

## SECCION OCTAVA: EDIFICACIONES DE SALUD

**Artículo 565. – Alcance:** Para los efectos de este código, se considerarán edificaciones de salud, las destinadas a: Hospitales, centros médicos, clínicas privadas, centro de rehabilitación y otras de uso similar.

**Artículo 566. – Accesos:** Cuando se trate de edificaciones de asistencia hospitalaria, se dotarán de accesos separados para los pacientes de consulta

externa y público, para los de emergencia y para el personal y servicio en general.

**Artículo 567.– Estacionamientos:** Un estacionamiento por cada 2 camas para el público y un estacionamiento por cada 4 camas para el personal.

**Artículo 568. – Elevadores:** Sin perjuicio de lo dispuesto en la sección Quinta del capítulo I del presente Título, correspondiente a *«Elevadores»*, se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

**a)** Existirá un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción;

**b)** Cuando la edificación tuviese a más de la planta baja, tres pisos altos se preverán por lo menos dos elevadores;

**c)** Los elevadores o montacargas de abastecimiento tendrán uso exclusivo sin que puedan ser utilizados para transporte público.

**Artículo 569.– Altura libre de los locales:** Los locales destinados a antesalas, vestíbulo y salas de enfermos, tendrán una altura libre mínima de 3,00 m. entre el nivel de piso y cielo raso y los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de este cuerpo normativo.

Para otros locales, su altura dependerá del equipo a instalarse, pero en ningún caso será menor a 2,40 m. libres.

**Artículo 570.– Rampas:** Las rampas para uso peatonal, en ningún caso tendrán un ancho inferior a 1,20 m; su pendiente máxima será del 10 % y el tipo de piso antideslizante.

**Artículo 571.– Escaleras:** Existirá una escalera principal por cada 250 camas en total o por cada 40 camas por planta.

La contrahuella máxima será 0,16 m., y la huella mínima igual a 0,30 m., en las secciones de emergencia no se emplearán escaleras, sino únicamente rampas.

**Artículo 572. – Pasillos:** Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

**a)** En caso de pasillos interiores, éstos deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas no menos de 25 m, con aislamiento acústico,

**b)** El ancho de pasillos delante de ascensores tendrá como mínimo 3,60 m,

**c)** Pasillos de circulación general: mínimo 1,80 m. de ancho,

**d)** Transferencia de pacientes, mínimo 3,60 m. de ancho,

**e)** Espera de pacientes: mínimo 8 asientos por consultorio o 1,35 m2. de espera por persona mínimo.

**Artículo 573. – Puertas:** Las puertas batirán hacia el exterior, en el sentido de la circulación, sin obstruir corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán

provistas de dispositivos de cierre automático. Sus dimensiones mínimas son las siguientes:

**a)** Baños: 0,90 m. el ancho de la hoja,

**b)** Consultorios y salas de hospitalización de uno a cinco camas: 0,90 m. el ancho de la hoja,

**c)** Salas de hospitalización con más de cinco camas: 1.30 m. en dos hojas,

**d)** Salas de partos, quirófanos, salas de labor, salas de recuperación: 1,40 m. en dos hojas,

**e)** Cocinas y otros servicios: 0,90 m. en una hoja o 1,40 m. en dos hojas, utilizables según el equipo que dispongan.

**Artículo 574.– Generador de emergencia:** Todas las edificaciones que alojen enfermos tendrán un sistema de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa por un lapso mayor a 9 segundos.

Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación de emergencia independiente lo señalarán el Ministerio de Salud Pública a través de la Jefatura Provincial de Salud.

**Artículo 575. – Lavanderías:** Podrán localizarse dentro o fuera de la edificación. Las zonas de recepción y entrega de ropa deben ser totalmente separadas, así como también las circulaciones de abastecimiento de ropa limpia y retorno de ropa sucia. El área mínima se calculará a razón de 1,20 $m^2$ por cama; los muros serán impermeabilizados y con materiales de fácil limpieza, hasta una altura no menor a 2,10 m. y sus pisos serán antideslizantes.

**Artículo 576. – Cocinas:** Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

**a)** El área mínima de cocina para edificaciones de salud se calculará a razón de 0,50 m2 por cama,

**b)** Las paredes y tabiques de división interior de las instalaciones empleadas para el servicio de cocina deben ser lisas, de colores claros y lavables, se recomienda que sean enchapadas en azulejo hasta una altura de 2,00 m;

**c)** La longitud de las mesas para entrega y recepción de vajilla de la máquina lavadora variará de acuerdo con el tamaño de la unidad, pero se recomienda destinar un 60 % para platos sucios y un 40 % para platos limpios,

**d)** El equipo pesado de tipo estacionario tales como hornos, lavadoras y otros, deberán montarse sobre una base metálica o de mampostería de por lo menos 0,15 m de altura,

**Artículo 577.– Esterilización:** El área mínima se calculará a razón de 0,90 $m^2$ por cama. Es un área restringida donde la ventilación directa no es la conveniente sino la extracción de aire; además, es necesario utilizar autoclave de carga anterior y descarga posterior.

Se exige diferenciar la entrega de paquetes esterilizados, para hospitalización, centro quirúrgico y obstétrico. La recepción de paquetes a esterilizarse puede ser combinada.

**Artículo 578. – Salas de enfermos:**

**a)** La capacidad máxima por sala debe ser de 6 camas para adultos; y para niños un máximo de 8 camas. El 10 % del total de camas será para aislamiento y en pediatría, el 20 %;

**b)** El área mínima de iluminación será del 15 % del área del piso del local;

**c)** El área mínima de ventilación será el 5% de superficie de local, esta área se considera incluida en la iluminación;

**d)** Se excluyen de las normas anteriores áreas específicas que por condiciones de asepsia no se recomienda su contacto con el exterior o por motivos de funcionalidad como el caso de cámaras oscuras, etc.;

**e)** Las salas de aislamiento tanto para infectocontagiosos como para quemados deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril con capacidad máxima de 1 a 2 camas con baño privado y un área mínima de 10,00 m2. en el primer caso y 6,00 m2 en el segundo;

**f)** Las puertas de ingreso deben ser suficientemente amplias para el paso de camillas. Su ancho mínimo será de 0,90 m. cuando se trata de puertas de una hoja, siendo más aconsejable puertas de dos hojas, con un ancho mínimo de 1,40 m. en total;

**g)** En las salas de pediatría por cada 8 cunas existirá un lavabo pediátrico y un área de trabajo de mínimo 1,50 m2 que permita el cambio de ropa del niño. Se debe diferenciar las áreas de lactantes, escolares y preescolares.

**Artículo 579. – Sala de operaciones y curaciones; centro quirúrgico y centro obstétrico:** Áreas asépticas que deben disponer de un sistema de climatización. Se sujetarán a lo siguiente:

**a)** Por cada quirófano, dos lavabos quirúrgicos;

**b)** Por cada dos quirófanos, un puesto de apoyo para esterilización de equipos;

**c)** Un (1) quirófano por cada 50 camas. Dependiendo de la clase de servicios que se vaya a dar se requerirá de quirófanos de traumatología, con apoyo de yesos; otorrinolaringología, y oftalmología con microscopios especiales;

**d)** El área mínima para quirófano será de 30,00 $m^2$. El área mínima para sala de partos 20,00 $m^2$;

**e)** Todas las esquinas de la sala deben ser redondeadas, las paredes cubiertas de azulejo o de otro material fácilmente lavable;

**f)** La altura de piso a cielo raso será de 3,00 m, como mínimo;

**g)** Igualmente, el cielo raso debe ser liso y fácilmente higienizable, no debe tener ventanas, sino un sistema de extracción de aire y climatización;

**h)** Debe tener dos camillas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno o vacío por cada camilla;

**i)** El diseño de estos centros obstétricos y quirúrgicos debe limitar el libre ingreso, pues son zonas asépticas;

**j)** El personal deberá entrar siempre a través de los vestidores de personal a manera de filtros y los pacientes a través de la zona de transferencia;

**k)** Las salas de curaciones, tanto en emergencia como en consulta externa serán tratadas igual que los consultorios médicos y con recubrimientos higienizables;

**l)** Anatomía patológica: También deberán ser fácilmente higienizables con recubrimiento higienizable hasta el cielo raso y un área mínima de 20,00 $m^2$.

**Artículo 580. – Servicios sanitarios:**

**a)** En las salas de hospitalización se considera un baño completo por cada 6 camas, pudiendo diseñarse como baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado;

**b)** En las salas de aislamiento se preverá un baño completo por habitación;

**c)** En las esperas de público, se considerará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas y un urinario por cada 40 personas;

**d)** Los vestidores de personal constarán de por lo menos 2 ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros;

**e)** Se deberá diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando una ducha por cada 20 casilleros, un inodoro por cada 20 casilleros, 1 lavabo y 1 urinario por cada 10 casilleros;

**f)** Las duchas de mujeres requieren divisiones y espacios para tocador común;

**g)** En cada sala de hospitalización debe colocarse un lavabo, lo mismo que en cada antecámara.

**Artículo 581.- Revestimientos:** Se debe utilizar materiales fácilmente higienizables y pisos antideslizantes.

**Artículo 582. – Prevenciones contra riesgos:** A más de lo estipulado por las normas de protección contra incendios, se cumplirán con los siguientes requisitos:

**a)** Los muros que delimitan los cuartos de máquinas serán de hormigón armado con un mínimo de 0,10 m. de espesor y sin perforaciones, para evitar la propagación del fuego a otros locales. Las puertas serán de material resistente al fuego y herméticas;

**b)** Las alarmas de incendio deben existir a razón de dos por piso mínimo, al igual que extintores localizados cerca a la estación de enfermería;

**c)** El gabinete con equipo para apagar incendios será de mínimo 1 por cada 30 camas;

**d)** En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores u otros medios de evacuación mecánica o eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia;

**e)** Cuando la instalación es de una sola planta, se permite escapar por puertas que den a las terrazas y los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas los medios de escapes deben estar ubicados en los extremos y en el centro del edificio; y;

**f)** Medidas de prevención para el almacenamiento y manejo de elementos radioactivos.

## SECCION NOVENA: EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO

**Artículo 583. – Alcance:** Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta sección, cumplirán todas las disposiciones especificadas en la sección correspondiente a «centros de reunión», del presente cuerpo normativo que les sean aplicables.

**Artículo 584. – Área de la sala:** El área de la sala de estos locales se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

**Artículo 585.– Volumen de aire:** El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2,50 $m^3$. de aire por asistente.

**Artículo 586.– Altura libre mínima:** La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel de piso al cielo raso, no será menor a 3,00 m. libres.

**Artículo 587. – Locales Anexos:** Todos los locales anexos a la sala, tales como: Habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales de enseñanza y otros afines, cumplirán con todas las disposiciones del presente cuerpo normativo que les sean aplicables.

**Artículo 588.– Estacionamientos:** Los locales destinados al Culto, tendrán un área de estacionamientos con una capacidad equivalente a un puesto por cada 20 asistentes.

## SECCION DECIMA: EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

**Artículo 589. – Alcance:** Para efectos del presente cuerpo normativo se considerarán edificios para espectáculos deportivos todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, hipódromos, velódromos y otros de uso semejante y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo.

**Artículo 590. – Graderíos:** Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:
**a)** La altura máxima será de 0,45 m;

**b)** La profundidad mínima será de 0,70 m;

**c)** Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en el artículo correspondiente de la sección referida a «centros de reunión», del presente cuerpo normativo;

**d)** Cuando los graderíos fueren cubiertos, la altura libre de piso a techo en la grada más alta no será menor a 3,00 m;

**e)** El ancho mínimo por espectador será de 0,45 m;

**f)** Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%;

**g)** Desde cualquier punto del graderío deberá existir una perfecta visibilidad para los espectadores, de acuerdo con lo dispuesto en la sección referida a «visibilidad en espectáculos» del presente cuerpo normativo;

**Artículo 591.- Circulaciones en el graderío:** Cumplirán con las siguientes condiciones:

**a)** Cada 9,00 m. de desarrollo horizontal del graderío, como máximo, existirá una escalera con una sección no menor de 0,90 m;

**b)** Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada diez filas como máximo y su sección no será menor que la suma de las secciones reglamentarias de las escaleras que desemboquen a ellos entre dos puertas contiguas;

**Artículo 592. – Salidas:** Las bocas de salida de los graderíos, tendrán un ancho libre mínimo igual a la suma de los anchos de las circulaciones paralelas a los graderíos, que desemboquen en ellos; y, las puertas abrirán hacia el exterior, en toda la extensión de la boca.
Se prohíbe la colocación de cualquier objeto que obstaculice el libre desalojo de los espectadores.

**Artículo 593. – Servicios sanitarios:** Se sujetarán a las siguientes especificaciones:

**a)** Los servicios sanitarios serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior aun cuando estuviese la puerta abierta;

**b)** Se considerará por cada 450 espectadores o fracción, un inodoro, tres urinarios y dos lavabos.

**Artículo 594. – Clubes deportivos o sociales:** Los campos deportivos, centros de reuniones, piscinas y otros similares que reciban espectadores y formen parte de clubes, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección y con las demás de este cuerpo normativo que fueren pertinentes.

**Artículo 595.– Estacionamientos:** Las áreas de estacionamientos para edificios de espectáculos deportivos se sujetarán a la siguiente norma: 1 estacionamiento por 50 asistentes.

## SECCION DECIMA PRIMERA: EDIFICIOS PARA INDUSTRIA

**Artículo 596.– Estacionamientos:** Las áreas de estacionamientos para uso industrial se sujetarán a la siguiente norma: 1 estacionamientos por cada 100m$^2$ de área construida.

**Artículo 597. – Prevención contra Incendios:** Los edificios que se construyan para los establecimientos industriales de alto riesgo estarán rodeados por muros cortafuegos.

Se podrá destinar a locales habitacionales la planta superior a la ocupada por actividades productivas secundarias, solamente en el caso de manufacturas o pequeñas industrias y previa la aprobación de la evaluación de impacto ambiental respectiva. En estos casos el suelo intermedio de dichos locales debe ser de material contra incendio y las puertas de acceso y escaleras que conduzcan a los pisos de habitación deben ser independientes de los departamentos industriales.

Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos, para prevención de incendios y para seguridad industrial por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Las salas de trabajo en que se ejecute faenas de riesgo no podrán tener más de un piso, salvo que disposiciones o sistema especiales eliminen el peligro, igualmente no podrán tener sus puertas o ventanas a menos de 10m., de distancia de una salida hacia el exterior del edificio.

**Artículo 598. – Servicios sanitarios:** Los establecimientos industriales, deben estar dotados de servicios higiénicos, independientes para ambos sexos. Habrá mínimo un inodoro y lavado para cada sexo. Se deberá instalar un inodoro, lavado, urinario y ducha para cada 60 obreros y un inodoro, ducha y lavabo por cada 40 obreras.

**Artículo 599.– Primeros auxilios:** Los edificios industriales que empleen a un número superior a 25 obreros, deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada y una sala cuna cuando empleen personal femenino superior a 30 obreras.

**Artículo 600.– Chimeneas:** Las industrias que requieran de la instalación de chimeneas, estas deberán superar en altura por lo menos al 30% de la altura promedio de los edificios existentes en el área aledaña o en otros casos un mínimo de 15m. de altura. En todo caso dicha altura se determinará como parte de los procesos de evaluación de impacto ambiental o en su defecto de la auditoría ambiental a la que se someta el uso industrial, los cuales también considerarán la emisión de gases peligrosos o altamente contaminantes y la correspondiente instalación de filtros o sistemas de tratamiento de dichos gases antes de su salida a la atmósfera.

**Artículo 601. – Requisitos complementarios, y prohibiciones:**

**a)** Los proyectos de edificaciones destinados a industrias incluirán las soluciones técnicas previstas y aprobadas para evitar contaminación con residuos sólidos, líquidos, gases y otros, peligro, ruido, vibración, trepidación y otros problemas que podrían afectar el medio ambiente o el equilibrio ecológico y sin cuya solución o implementación de sistemas, no podrán iniciar o continuar con su funcionamiento;

**b)** Ningún establecimiento industrial, podrá establecer faenas en subterráneos o pisos bajos en el nivel de las calles;

**c)** Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10m3 por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos;

**d)** Los locales industriales deberán instalar sistemas que permitan interiormente tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos, o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior;

**e)** Los pavimentos de locales en que se manipulen sustancias orgánicas deben ser impermeables y fácilmente lavables;

**f)** Los locales de trabajo deben tener puertas de salida que abran hacia el exterior en número suficiente para permitir su fácil evacuación;

**g)** Las fábricas de productos alimenticios tendrán sus muros hasta una altura no menor de 1.80m. y el pavimento de sus suelos construidos con material impermeable, unido y sin grietas, de fácil lavado. Las paredes tratadas igualmente con material impermeable, preferentemente sin juntas, de fácil lavado y de colores claros;

**h)** Los estacionamientos industriales que ocupen más de 2 pisos tendrán sus escaleras construidas contra incendios y en número suficiente para que no produzcan recorridos mayores de 40 m. para llegar a una de ellas;

**i)** El almacenamiento de productos inflamables o fácilmente combustibles debe efectuarse en locales independientes con todas las previsiones para evitar incendios y en puntos alejados de las escaleras y puertas principales de salida;

**j)** Las industrias que por su mismo carácter requieran maniobrar vehículos pesados, deberán plantear un área suficiente al interior del lote, sin afectar el normal funcionamiento de las vías públicas;

**k)** Las industrias de materiales de construcción y plantas de hormigón que trabajen con áridos deberán transportar los humedecidos y cubiertos con una carpa, igualmente el trabajo con ellos será en base a un humedecimiento permanente para evitar contaminación, debiendo además tomar ciertas medidas como la instalación de filtros, vallas de vegetación, control máximo de nivel en el llenado de materiales en volquetes u otros vehículos para evitar el desbordamiento en las vías públicas;

**l)** La industria contaminante existente o futura, no podrá desalojar sus residuos sólidos, líquidos, gaseosos y similares directamente a sistema de alcantarillado o a la atmósfera sin antes haberlos sometido a un tratamiento técnico, pudiendo la Municipalidad suspender el funcionamiento de la planta si no se cumple con esta disposición;

**m)** Las fundaciones o cimentación de maquinarias que produzcan vibraciones deberán construirse aisladas, de tal manera que se evite la trasmisión de las vibraciones al edificio o construcciones vecinas;

**n)** Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico a la misma y a tratar con vegetación su entorno, sobre todo cuando se encuentren aledañas a otras actividades urbanas de manera de lograr un espacio de transición entre ellas;

**o)** Las instalaciones eléctricas se sujetarán a las normas que para el efecto disponga la Empresa Eléctrica Centro Sur.

## SECCION DECIMO SEGUNDA: PISCINAS

**Artículo 602. – Alcance:** La construcción y modificación de piscinas públicas, semipúblicas y privadas se regirán por las normas de esta sección y por todas las disposiciones pertinentes que contempla el «Reglamento de Piscinas» del Ministerio de Salud Pública.

**Artículo 603. –** Definiciones:

**a)** Piscina: Por piscina se entiende, una estructura o estanque con sus instalaciones y equipos anexos para su funcionamiento, destinado al baño o deportes acuáticos de diversas personas.

**b)** Piscina pública: Es aquellas en la cual se permite el acceso del público en general.

**c)** Piscina semipública: Es aquella que pertenece a hoteles, clubes, comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.

**d)** Piscina privada: Aquella de uso exclusivo de su propietario y sus relacionados;

**e)** Piscina intermitente (de renovación periódica): Aquella en la que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.

**f)** Piscina continua: Aquella en la que el agua fresca entra y sale continuamente mediante un sistema especial de drenaje.

**g)** Piscina de recirculación: Aquella que está alimentada por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento;

**h)** Límite de carga: Se entiende el número máximo de personas que al mismo tiempo pueden entrar a la piscina y estar en sus alrededores.

**Artículo 604. – Permiso de la autoridad de Salud:** Para la construcción o modificación y funcionamiento de una piscina, previo a los correspondientes trámites en la Municipalidad, será necesaria la obtención de los permisos respectivos, otorgados por la Jefatura Provincial de Salud, cuyo procedimiento lo indica el reglamento de piscinas del Ministerio de Salud Pública.

**Artículo 605. – Equipamiento básico:** Los locales en donde funcionen piscinas públicas o semipúblicas, deberán estar dotados de:

**a)** Vestuarios con guardarropas;

**b)** Duchas;

**c)** Servicios higiénicos;

**d)** Lavapiés;

**e)** Implementos para control de calidad del agua;

**f)** Personal adiestrado para rescate, salvamento y prestación de primeros auxilios con su equipo correspondiente;

**g)** Avisos de información al usuario sobre: Horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad de agua;

**h)** Todo lo anteriormente indicado se realizará de acuerdo con las normas técnicas pertinentes.

**Artículo 606.– Piscinas Infantiles:** Toda piscina pública o semipública, tendrá una piscina complementaria con condiciones de construcción, funcionamiento e higiene adecuadas, para el uso exclusivo de menores de 10 años.

Las piscinas de uso exclusivo de niños reunirán las mismas condiciones de construcción que las demás piscinas, solamente su profundidad no podrá sobrepasar los 0,70 m. y los declives hacia los desagües tendrán una pendiente máxima del 2%.

**Artículo 607. – Piscinas intermitentes:** Se prohíbe la construcción de piscinas intermitentes o de renovación periódica, salvo el caso que su renovación se justifique plenamente.

**Artículo 608. – Plazo de adecuación:** A partir de la vigencia del presente cuerpo normativo, la dirección de Planificación Urbana y Rural fijará el plazo correspondiente para que las piscinas existentes realicen todas las adecuaciones necesarias de acuerdo con las normas aquí establecidas.

**Artículo 609. – Materiales y acabados:** Las piscinas se construirán de hormigón o de otro material impermeable y resistente, con las paredes y el fondo completamente impermeabilizados, los mismos que no deberán presentar grietas ni hendiduras; el revestimiento o enlucido de las piscinas deberán presentar una superficie pulida de fácil limpieza y de color claro, con todas las esquinas redondeadas.

**Artículo 610.– Profundidad:** La profundidad de una piscina podrá variar entre 0,60 y 0,90 m en la parte más baja, y de 1,50 a 2,10 m en la profunda. Entre el 80 % y el 90 % del área total de una piscina deberá tener una profundidad menor a 1,50 m. la parte profunda deberá extenderse por lo menos de 3,00 a 3,50 m, atrás del trampolín.

**Artículo 611.– Pendientes del Fondo:** Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, no se permiten cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives del 5 % y 6 %.

**Artículo 612. – Asideros** Las piscinas deberán tener asidero en todo su contorno, recomendándose para tal objeto, las canaletas de rebalse, siempre que estén bien diseñadas y sean lo suficientemente profundas para que los dedos del bañista no toquen el fondo.

**Artículo 613.– Escaleras:** En cada una de las esquinas deberá construirse una escalera, que puede ser de tubo galvanizado de 1 1/2 pulgadas, preferible con peldaños empotrados en las paredes. En ningún caso la distancia entre dos escaleras contiguas será mayor de 23,00 m.

**Artículo 614. – Entradas y evacuación de agua:** Las entradas y evacuación de agua se diseñarán en atención a las normas que para el efecto establezca la Dirección de Obras Públicas de la municipalidad de San Felipe de Oña. No se permite la construcción de trampolines con alturas superiores a los 3 m. en las piscinas públicas.

**Artículo 615. – Lavapiés:** Los Lavapiés pueden ser localizados de dos maneras y en tal forma que los bañistas obligadamente tengan que pasar por ellos después de las duchas y servicios sanitarios.

**a)** A la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Tendrá las siguientes dimensiones mínimas: 3,00 x 1,00 x 0,30 m. y el nivel del agua será mantenido a 0,20 m;

**b)** Siguiendo el perímetro de la piscina, habrá un canal de 1,00 m. de ancho y 0,10 m. de profundidad;

**c)** Los Lavapiés serán mantenidos con una dosificación de cloro adecuada;

**Artículo 616.- Circulación Perimetral:** Rodeando a la piscina o al Lavapiés, se construirá un pasillo de 1,20 m. de ancho con un declive del 2% en el sentido contrario al de la piscina.

**Artículo 617. – Capacidad:** La capacidad máxima de las piscinas continuas y de circulación que posean un sistema de desinfección continua, será calculada debido a cinco bañistas por cada metro cúbico de agua renovada diariamente y de dos personas por cada metro cúbico de agua en las que carezcan de este tipo de desinfección.

**Artículo 618.– Carga máxima:** La capacidad máxima de una piscina no podrá ser mayor de una persona por cada 2,50 $m^2$. de piscina. No deberá tomarse en cuenta el área de piscina que es utilizada por los trampolines, la misma que corresponderá aproximadamente a un área de 3,00 m. de radio, teniendo como centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamientos.

**Artículo 619. – Iluminación artificial:** La iluminación artificial de las piscinas, deberá observar las siguientes condiciones:

**a)** Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 lux;

**b)** Difusa, para eliminar los puntos intensos de luz;

**c)** Cuando se trata de iluminación subacuática se deberá observar una intensidad de iluminación comprendida entre 14 y 28 vatios por cada $m^2$. de piscina.

**Artículo 620. – Vestuarios:** Los vestuarios serán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenas condiciones higiénicas. Los pisos serán pavimentados y con suficiente declive hacia los desagües.
Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable y los tabiques de separación, terminarán a 0,20 m. antes del suelo.
Los vestuarios estarán provistos de canceles individuales con llave, cuyo número corresponderá a la piscina en su carga máxima.

**Artículo 621.- Servicios sanitarios:** Los servicios sanitarios, estarán localizados cerca a los vestuarios y los bañistas tendrán que pasar obligatoriamente por las duchas y Lavapiés, antes de reingresar a la piscina. Existirá servicios sanitarios separados para bañistas y espectadores y en ambos casos, separados para hombres y mujeres. El número de servicios sanitarios deberá guardar las siguientes proporciones mínimas: Número de piezas sanitarias para hombres y mujeres:

**a)** 1 inodoro por cada 60 hombres, 40 mujeres,

**b)** 1 lavamanos por cada 60 hombres, 60 mujeres,

**c)** 1 ducha por cada 30 hombres, 30 mujeres,

**d)** 1 urinario por cada 60 hombres.

**Artículo 622. – Instalaciones hidráulicas y sanitarias:** En general, todas las instalaciones hidráulico-sanitarias estarán localizadas en compartimentos cuyo revestimiento deberá satisfacer lo establecido en esta sección.

**Artículo 623. – Equipo de Limpieza:** Las piscinas dispondrán de un suficiente número de grifos para mangueras, con suficiente presión y bien ubicados para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios, etc.

**Artículo 624. – Vivienda de conserje:** Todas las piscinas públicas y semipúblicas, preverán una vivienda para conserje, la que cumplirá con las condiciones expuestas en el Artículo correspondiente de este cuerpo normativo.

## SECCIÓN DECIMOTERCERA: FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS

**Artículo 625.– Protecciones:** El área donde se instalen aparatos mecánicos deberá cercarse de tal forma que se impida el libre paso del público a una distancia no menor de 2,00 m. medida desde la proyección vertical del campo de acción de los aparatos en movimiento hasta la cerca.

**Artículo 626. – Servicios sanitarios:** Las ferias con aparatos mecánicos, contarán con los servicios sanitarios móviles, que, para cada caso en particular, exija la autoridad municipal respectiva.

**Artículo 627– Primeros auxilios:** Las ferias con aparatos mecánicos estarán equipadas con servicios de primeros auxilios, localizados en un sitio de fácil acceso y con señales visibles, a una distancia menor de veinte (20.00) metros.

**Artículo 628. – Protección Contra Incendios:** Las ferias con aparatos mecánicos cumplirán con los requisitos que para «locales de concentración de público», exija en cada caso el Cuerpo de Bomberos.

**Artículo 629.– Estacionamientos:** Las áreas de estacionamientos para ferias con aparatos mecánicos se sujetarán a la siguiente norma: 1 estacionamiento por 25 $m^2$ de área ocupada con juegos.

**Artículo 630. – Instalaciones eléctricas.** Estas instalaciones se realizarán sujetándose a las normas que para el efecto establece la E.E.R.C.S.

## SECCION DÉCIMO CUARTA: EDIFICIOS A SER ENAJENADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

**Artículo 631. – Alcance:** Los departamentos, oficinas o locales de un edificio y las casas aisladas o adosadas en que exista propiedad común del terreno, podrán pertenecer a distintos propietarios y constituir una propiedad separada, en base a las normas que se establecen en la Ley de Propiedad Horizontal.

**Artículo 632. – Disposiciones generales:** En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes afectos al uso común de todos ellos.

**a)** Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: El terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entrepisos, la cubierta, la habitación del cuidador, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, y otros de características similares;

**b)** Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad, aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario;

**c)** El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios, pero el reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación con superficies;

**d)** Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización de la Municipalidad. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios;

Corresponderá al Concejo Cantonal certificar que la construcción cumple con los requisitos necesarios de la Ley de Propiedad Horizontal. Para este efecto se cumplirá lo siguiente:

1. Los planos de una construcción en propiedad horizontal individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, conjuntamente con el certificado de recepción final que acoja el edificio a la Ley de Propiedad Horizontal, este certificado deberá ser conferido por la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial,

2. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública en que se transfiera por primera vez la propiedad de un piso, departamento, local o vivienda y el Registrador de la Propiedad no la inscribirá, si no se inserta en la escritura la copia del certificado a que se refiere el artículo anterior,

**e)** Vivienda para Conserje. - Se proveerá a las edificaciones de una vivienda para conserje, que tendrá un área de 35 $m^2$ como mínimo y estará sujeta a lo especificado en el Artículo correspondiente del presente cuerpo normativo.

**Artículo 633.- Normas generales para las edificaciones:** Las edificaciones a ser enajenadas en propiedad horizontal, cumplirán con los requisitos de estructura, albañilería, instalaciones y servicios colectivos de la habitación, a más de todos los pertinentes y contenidos en estas normas.

**Artículo 634. – Normas de estructura:** Una estructura de una edificación podrá ser de hormigón o metálica. Será antisísmica, calculada de acuerdo con las normas del C.E.C. en vigencia.

Los entrepisos entre diferentes unidades a ser enajenados sujetándose al régimen de propiedad horizontal serán en todo caso de hormigón armado, deberán asegurar una pérdida de transmisión para ruido de impacto igual a la indicada por el C.E.C.; se aceptará como eficiente un entrepiso de losa nervada, que tenga un espesor mínimo estructural de 20 cm. No se admitirán nervaduras tipo casetonado, donde el espacio entre nervios no haya sido rellenado por un inerte alivianado por moldes perdidos huecos de aglomerados de cemento o cerámica. En caso de que se use dispositivos especiales para alcanzar la aislación pedida, el proyectista y el constructor deberán probar fehacientemente la eficacia del sistema propuesto.

En edificios de pisos donde se instalen sistemas mecánicos de ascensores, montacargas, incineradores, agua caliente central, bombas de cualquier género, etc. y toda maquinaria que produzca vibraciones, deberá estar montada sobre bases independientes del resto del conjunto. Igualmente, la caja de ascensores en las que se sujeten las guías de cabina, de contrapeso, etc. formará una unidad independiente del resto de la estructura.

**Artículo 635. – Normas de albañilería:**

**a)** Todas las obras de albañilería que sean divisorias de dos departamentos o de un apartamento con lugares o ambientes comunitarios, deberán asegurar una pérdida de transmisión de ruido igual al indicado en el C.E.C.;

**b)** Los muros divisorios serán de ladrillo de 0.15 m de espesor como mínimo o muro doble de 0.10 m de espesor cada uno, de ladrillo macizo y con cámara de aire de 0.05 m. como mínimo;

**c)** La Dirección de Planificación Urbana y Rural admitirá cualquier otro procedimiento siempre que el proyectista y el constructor demuestren que el sistema adoptado sea eficiente dentro de las normas estipuladas para el efecto por el C.E.C.;

**d)** No se podrán colocar muros o rejas de cierre que segreguen superficies de terreno o de pisos comunitarios para el uso exclusivo de algún copropietario;

**e)** Sin embargo, se autorizará la colocación de rejas de una altura no mayor de 0.50 m. para defender espacios verdes que individualicen el terreno de propiedad común de un edificio, así como rejas de cierre en el perímetro total del conjunto habitacional, en estos casos deberán ejecutarse todas las instalaciones de agua potable y drenaje que permitan un buen mantenimiento de patios y áreas verdes.

**Artículo 636. – Normas de Instalaciones sanitarias, eléctricas, telecomunicaciones y especiales.**

**a)** A juicio de la Dirección de Obras Públicas, que juzgará las condiciones de presión del servicio de agua en el sector, será o no obligatorio disponer de cisternas, bombas, tanques de presión y tanques de reserva. La capacidad de los tanques estará supeditada al tipo de edificio a construirse;

**b)** Las tuberías de evacuación de aguas servidas estarán diseñadas de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta que esta no empalme con la red general de colectores del edificio o con las columnas de bajantes en el caso de edificios de varios pisos;

**c)** Las instalaciones eléctricas serán igualmente centralizadas. Cada departamento contará con su propio medidor ubicado en el armario general de medidores. En todo caso estas instalaciones se sujetarán a las disposiciones que para el efecto disponga la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur (E.E.R.C.S);

**d)** Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un tablero de servicios con medidor propio; el consumo será pagado proporcionalmente por los condóminos, de acuerdo con el rubro de gastos comunes del inmueble;

**e)** Será obligatoria una instalación especial y reserva de agua destinada al sistema contra incendios, dicha reserva existirá siempre con una capacidad calculada de acuerdo con las normas de protección contra incendios;

**f)** En cada nivel y frente a la caja de escaleras se ubicará una salida de agua, con su respectiva válvula de paso, una manguera de 51mm. de diámetro y longitud mínima de 15m., debidamente plegada y ubicada dentro de un nicho que tendrá protección de vidrio y estará ubicado en lugar accesible;

**g)** La instalación especial de agua contra incendios podrá sustituirse con la provisión de extintores para cada piso y según las características pertinentes;

**h)** Todas las instalaciones mecánicas que produzcan ruidos molestos para los moradores del edificio, tales como: ascensores, bombas elevadoras de agua, generadores, etc., deberán prever la instalación acústica y la instalación de los dispositivos necesarios para impedir las vibraciones;

**i)** Para los edificios que requieran más de cuatro líneas telefónicas u otros servicios de telecomunicaciones, se regirán a lo estipulado en los Reglamentos y Ordenanzas de la CNT.

**Artículo 637. – Servicios colectivos del edificio:**

**a)** Escaleras. - Se regirán a estas normas en lo pertinente a circulaciones en las construcciones;

**b)** Pasillos. - Se regirán a estas normas en lo pertinente a circulaciones en las construcciones;

**c)** Ascensores. - Será obligatoria la colocación de ascensores en la edificación con más de una planta baja y tres pisos altos; para efectos de esta norma, el mezanine no se considerará como un piso más. Cuando el cuarto y quinto pisos altos constituyan un dúplex, no requerirán ascensor; Además estarán sujetos a las disposiciones que sobre elevadores contemplan las presentes Normas de Arquitectura.

**d)** Cuartos de basura. - Para el almacenamiento temporal de desperdicios se dispondrá de un local adyacente al vestíbulo de servicio, en cada piso, con un área mínima de 1 $m^2$., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 0.80m., en el que se proveerá una llave de agua y sumidero de piso. Su ventilación podrá ser a través de una rejilla de 0.30 m. por 0.30 m., colocada en la parte inferior de la puerta de acceso;

**e)** A nivel de planta baja se dispondrá de un cuarto para almacenamiento general de basuras provenientes de otros pisos el cual será de fácil acceso para la evacuación por parte de la Municipalidad.

**f)** Vivienda conserje. - Se proveerá a la edificación de una vivienda para conserje, la que tendrá un área de 35$m^2$. como mínimo y estará sujeta a lo especificado en los Artículos 65 y 66 de este cuerpo normativo.

**g)** En este caso, la sala de estar-comedor tendrá un área de 12$m^2$. como mínimo, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m. libres.

**h)** Sala comunal. - Toda edificación con más de 10 departamentos tendrá un área destinada a las reuniones de copropietarios, la misma que podrá conformar un solo espacio con la administración. Su superficie mínima será de 30$m^2$., independiente del área de servicios sanitarios, para edificios de hasta 20 departamentos y aumentará a razón de 2 $m^2$. por cada departamento en exceso. La sala de copropietarios estará equipada con baños para hombres y mujeres, separadamente, se dotará de un inodoro y un urinario para hombres y un inodoro para mujeres. Se considerará un lavamanos por cada inodoro.

**Artículo 638.- Estacionamientos:** Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria, solo podrán venderse conjuntamente con el departamento, oficina o local, al que han sido asignados.

Los estacionamientos que excedieren la cuota mínima obligatoria podrán enajenarse libremente, a cualesquiera de los condóminos.

## SECCION DECIMO QUINTA: ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS (ACCESIBILIDAD DE LOS MINUSVÁLIDOS)

**Artículo 639. – Definición:** La accesibilidad funcional en inmuebles y áreas libres entraña la existencia de elementos auxiliares que permitan el disfrute de función. En consecuencia, se integrarán en ellos los que de manera específica la hagan efectiva. Las características de estos, que se recogen en los artículos siguientes, se complementan con los gráficos adjuntos cuyas características en lo que atañe al desenvolvimiento del minusválido son igualmente de obligado cumplimiento.

Se dice que un elemento, espacio exterior o inmueble es accesible cuando una persona minusválida puede desplazarse libremente en él, disfrutar de su uso y función de forma autónoma. La accesibilidad requiere, para ser efectiva, la supresión de barreras, tanto en el plano horizontal como en cambios de nivel y la utilización de elementos auxiliares singulares.

Esta instrucción técnica municipal será de obligado cumplimiento para todos los profesionales que intervengan en las edificaciones o instalaciones públicas o privadas que puedan ser utilizadas por personas minusválidas.

Como norma municipal, el arquitecto o ingeniero autor de un proyecto de edificación o instalación, ampliación o reforma está obligado a conocerla y tenerla en cuenta bajo su personal responsabilidad.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde existan imposibilidad estructural o funcional grave para la aplicación de la ordenanza, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de esta sean posibles técnicamente.

Los colegios profesionales, al extender el informe, deben comprobar si el proyecto cumple o no está instrucción técnica municipal.

**Artículo 640. – Edificios y áreas destinadas a uso público:** En los edificios y áreas públicas o privadas donde se observarán principalmente las normas de esta sección:

**a)** Residencias colegiales con capacidad mayor de 50 plazas;
**b)** Orfanatos;
**c)** Hoteles con capacidad superior a 50 plazas;
**d)** Residencias de ancianos, en espacios de uso común y un 15% de sus habitaciones;
**e)** Estaciones de autobús;
**f)** Aeropuertos;
**g)** Comercio, más de 500,00 $m^2$., construidos en un único establecimiento;
**h)** Servicios bancarios, más de 500,00 $m^2$;
**i)** Centros sanitarios de todo tipo, más de 500,00 $m^2$;
**j)** Centros asistenciales, más de 500,00 $m^2$;

**k)** Servicios de la administración pública, más de 500,00 m$^2$., construidos o con aforo total en sus salas públicas superior a 50 personas;
**l)** Centros de educación;
**m)** Servicios religiosos, más de 500,00 m$^2$., construidos con aforo superior a 50 personas;
**n)** Servicios culturales, más de 500,00 m$^2$. Construidos con aforo total de sus salas públicas superior a 50 personas;
**o)** Teatros con aforo superior a 50 plazas;
**p)** Cinematógrafo, con aforo superior a 50 plazas;
**q)** Estadios deportivos.

**Artículo 641.- Accesibilidad en el plano horizontal:** La accesibilidad en el plano horizontal entraña la inexistencia de barreras en este medio. Para ello se integrarán tanto en inmuebles como en espacios exteriores los siguientes elementos constructivos según las características señaladas en el presente cuerpo normativo: Vía, paso de peatones, sendas peatonales en parques y jardines, pavimento, espacios de libre circulación y aparcamientos.

Cuando en el espacio de libre circulación señalado sea imprescindible instalar barreras funcionales, como: Buzones, señales, faroles, etcétera, deberán colocarse éstas lateralmente de formas que no dificulten la accesibilidad al menos en un ancho de 1,20 metros con trayectoria rectilínea.

En los pasos de peatones que se formen desde aceras cuyo ancho sea superior a 2,50 m. se salvará el desnivel entre éstas y las calzadas, dando a la acera forma de vado con rampas de pendiente no superior al 8% y ancho igual al del paso peatonal.

**Artículo 642. – Pavimentos para circulación peatonal y mixta:** Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes.

Para indicación de los invidentes, en todos los frentes de los vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobús o cualquier obstáculos, desnivel o peligro en la vía pública, se colocarán franjas de pavimentos de un metro de ancho en todo su entorno, formadas por losetas especiales, cuya textura indique al tacto su presencia.

En los tramos de aceras correspondientes a los pasos de peatones se colocarán igualmente, pavimentos especiales de advertencia, cuyas características de diseño quedan a criterio del técnico del proyecto, si bien, como mínimo se colocará una franja transversal de un metro de anchura en los extremos del paso.

**Artículo 643.- Elementos volados:** Todos los elementos volados, ya sean señales de circulación, elementos vegetales, accesorios de establecimientos como toldos, rótulos publicitarios, etc.; y que se sitúen sobre el paso de libre circulación, deberán estar por encima de una altura mínima de 2,10 m.

Para salvar los obstáculos que se sitúen en los espacios de libre circulación como zanjas, terrazas, kioscos, etc., se deberá situar en su perímetro vallas opacas, estables y continuas, sólidamente instaladas, de forma que no sean desplazadas en caso de tropiezo o colisión con las mismas y a un metro de distancia un elemento ligero, por ejemplo, una cuerda, que sirva de advertencia y guía a las personas invidentes. Estas terrazas, kioscos y similares deberán dejar libre de ocupación al menos 1,80 m., de paso y con una trayectoria rectilínea.

**Artículo 644.– Parques y Jardines:** En los parques y jardines, así como en las zonas deportivas, de recreo y expansión, se dispondrá de caminos o sendas de 1,80 m. de anchura mínima, pavimentados con material indeformable y antideslizante. Su distribución en esas áreas de recreo y expansión posibilitarán el acceso a los elementos singulares de concurrencia de público, así como un recorrido general de la zona.

Los hitos mojones que se coloquen en las sendas peatonales para impedir el paso de vehículos deberán dejar una luz libre mínima de 0,85 m., para permitir de este modo el paso de una silla de ruedas.

**Artículo 645. – Estacionamientos:** En los aparcamientos o estacionamientos se preverá para vehículos que transporten minusválidos de los miembros inferiores, una plaza especial por cada cien o fracción, que estarán situados en los lugares más accesibles y serán debidamente indicados.

Para impedir que los conductores que no sufran minusválida usen indiscriminadamente las plazas especiales de aparcamientos, el símbolo de minusválida deberá estar pintado en el suelo de la plaza, con la leyenda «conductores minusválidos».

**Artículo 646. – Accesibilidad en cambios de nivel:** La accesibilidad en cambios de nivel entraña la no existencia de barreras en este medio, para ello se integrarán tanto en inmuebles como en espacios exteriores, aquí definidos, los siguientes elementos constructivos según las características de la presente normativa: Escaleras, rampas y ascensores.

Las escaleras serán de directriz recta, prohibiéndose las de caracol y abanico si en cualquier punto de la planta de sus huellas éstas no alcanzan un fondo superior a 0,30 cm. Las gradas serán sin aristas vivas; la huella se construirá de material antideslizante en su totalidad, o al menos en su borde.

El ancho mínimo de las escaleras será de 1,20 m con peldaños de huella no inferior a 0,30 m.

Quedan prohibidos los desniveles que se construyen con menos de tres peldaños. Las rampas con recorridos cuya proyección horizontal sea superior a 3,00 m tendrán una pendiente máxima del 8 %, admitiéndose para los desarrollos inferiores a 3,00 m de longitud en proyección horizontal, una pendiente no superior al 11 %. La pendiente idónea será del 6 %.

Las rampas de un solo sentido de circulación deberán tener una sección mínima de 1,00 m, y cuando sea de doble sentido de circulación, la sección mínima será de 1,80 m.

Cada 10,00 m como máximo del recorrido de las rampas, medidos en proyección horizontal, deberá preverse un descanso no inferior a 1,50 por 1,50 m, procurándose en su diseño que los descansos se coloquen solamente cuando las rampas cambien de sentido, para evitar la confusión a los invidentes. Si se trata de un descanso para cambio de dirección o sentido, él se ajustará a idénticas dimensiones mínimas.

Las rampas estarán construidas con material antideslizante y preferentemente rugoso. Cuando la superficie sea de hormigón se recomienda su tratamiento con un dibujo en espina de pez.

**Artículo 647.– Ascensores:** Las dimensiones mínimas de la cabina de ascensores serán en planta de 1,40 m. de fondo por 1,10 m de anchura.

Las puertas deberán ser telescópicas, con temporizador calculado para que el minusválido tenga tiempo de entrar o salir sin precipitaciones. El hueco mínimo de paso será de 0,85 m.

La nivelación entre el relleno y el pavimento de la cabina será tal que no origine desajustes superiores a un centímetro (1,00 cm.) y que la separación horizontal no sea superior a 2,00 cm.

Frente a las puertas de los ascensores deberá existir un espacio libre de obstáculos de 1,50 por 1,50 m.

**Artículo 648. – Edificios públicos:** Los edificios públicos se diseñarán de tal manera que puedan ser accesibles y utilizables por minusválidos, para lo cual se adoptará las normas señaladas en esta Ordenanza.

Los espacios destinados a espectáculos dispondrán de una plaza cada 100 localidades.

**Artículo 649. – Aseos públicos:** Los aseos públicos se diseñarán de tal manera que puedan ser accesibles a las personas minusválidas, debiendo estar éstos convenientemente señalizados. Para tal efecto, en su interior y en la parte correspondiente a la zona de distribución será posible el giro de una silla de ruedas, lo que requiere un espacio libre de 1,50 m de diámetro. Como mínimo, dispondrán de una cabina con inodoro y lavabo, pudiendo también tener el lavabo instalado separadamente.

**Artículo 650. – Vestuarios:** Los inmuebles y espacios abiertos contemplados en esta ordenanza, que pudiendo ser utilizados por minusválidos requieran para su uso la existencia de vestuarios, como es el caso de las instalaciones deportivas y similares, estarán dotados de cabinas accesibles a minusválidos, y como mínimo de aparatos de aseo compuestos de inodoro y ducha para ellos. Ver gráfico adjunto.

**Artículo 651. – Mobiliario urbano:** El mobiliario urbano de necesaria utilización pública, tales como cabinas telefónicas, bancas, paradas de buses, kioscos y otros, responderán a las características de diseño que les hagan accesibles al minusválido.

**Artículo 652.- Movilidad y barreras arquitectónicas:** La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada, destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuará de forma tal que resulten accesibles y utilizables a los minusválidos.

**Artículo 653. – Vida útil de las instalaciones:** Las instalaciones, edificios, calles, parques y jardines existentes y cuya vida útil sea considerable, serán adaptados gradualmente, de acuerdo con el orden de prioridades que reglamentariamente se determine, a las reglas y condiciones previstas en las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas a que se refiere el presente cuerpo normativo.

**Artículo 654. –** El Municipio deberá prever planes municipales de actuación, al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, a las normas aprobadas con carácter general.

**Artículo 655. –** Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que constituyan un complejo arquitectónico, éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan, en todo caso, la accesibilidad de los disminuidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias.

Las normas técnicas básicas sobre edificaciones incluirán previsiones relativas a las condiciones mínimas que deberán reunir los edificios de cualquier tipo para permitir la accesibilidad de los minusválidos.

**Artículo 656. –** Se prohíbe el aparcamiento de automóviles, motos y otros vehículos en las aceras y cruces de vías que impida el normal desenvolvimiento de personas minusválidas.

**Artículo 657. –** En edificios y lugares públicos se dispondrá señalización y comunicación visual legible diseñada de tal manera de orientar en forma expresa y sin ambigüedad a los minusválidos.

**Artículo 658. –** Los sifones del alcantarillado en las vías y lugares públicos deberán tener tapas, con algún tipo de seguridad, la Municipalidad regularmente verificará la existencia y cumplimiento, sancionando a quien lo remueva sin tomar las debidas precauciones.

**Artículo 659. –** En ascensores y espacios públicos se dispondrá de placas con lectura braille que oriente a los minusválidos al uso adecuado de estos lugares. Las placas se colocarán a la izquierda del acceso, mirando de frente a la entrada y a 1,20 m de altura.

**Artículo 660. –** En paradas de buses y sitios de *pare* o peligro evidente se colocarán franjas de diferente textura en el piso que indique el peligro o la accesibilidad a la transportación urbana.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA. -** Todos los trámites de habilitación de suelo y edificación, iniciados hasta la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza, continuarán con el proceso en curso, de acuerdo con la misma normativa y condiciones de zonificación, sin considerar el cambio de norma que instituye la presente ordenanza. Esta disposición se aplicará también respecto del otorgamiento de permisos de habitabilidad, de propiedad horizontal o similar.

En los casos en los cuales el propietario decida acogerse a las nuevas condiciones de zonificación, deberá informar su decisión mediante comunicación escrita dirigida al director de Planificación Urbana y Rural 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. De existir Resolución de Anteproyecto o Proyecto, previo al archivo, éstas serán extinguidas.

**SEGUNDA. -** De conformidad con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Ley Orgánica de Telecomunicaciones y más normativa relacionada, en todos los proyectos viales y de desarrollo urbano y vivienda, se preverá la construcción de ductos subterráneos, cámaras u otro tipo de infraestructura que se coloque bajo el suelo, los cuales permitan el soterramiento de las redes que soporten la prestación de servicios de telecomunicaciones, así como las redes eléctricas.

**TERCERA. -** Las actividades económicas que no se encuentren reguladas en los cuadros de los usos específicos del suelo podrán ser actualizadas por la Dirección de Planificación Urbana y Rural y deberán ser incluidas en una de las tipologías existentes y ser puestas en consideración del Consejo Cantonal anualmente para su ratificación.

**CUARTA. -** Constituyen parte integrante del Plan de Uso y Gestión de Suelo los anexos correspondientes a las Fichas por polígonos de intervención territorial, la memoria técnica del plan de uso y gestión de suelo, el correspondientes a la cartografía y el que incluye las coordenadas de los límites de la clasificación y subclasificación del suelo.

**QUINTA. -** Se establece como sistema de coordenadas oficial para todo trabajo o trámite dentro de las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Felipe de Oña, y de cualquier entidad que realice actividades inherentes, el sistema de Coordenadas UTM WGS 84 Zona 17 Latitud sur.

**SEXTA. -** Las especificaciones técnicas y de calidad de los materiales estarán acordes a las normativas del Instituto Nacional de Normalización INEN, Normas Ecuatorianas de la Construcción, a las Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos y Puentes, así como de normas específicas estipuladas en cada campo profesional.

**SÉPTIMA. -** Todos los proyectos y ejecución de las obras deberán estar bajo la responsabilidad de profesionales cuyos títulos estén registrados en la SENESCYT u organismo competente.

**OCTAVA. -** Al tratarse de una Ordenanza especial prevalecerán las normas contenidas en esta sobre cualquier otra con disposiciones sobre este territorio.

**NOVENA.-** La Municipalidad, a través de la Dirección de Planificación Urbana y Rural podrá definir, en atención a las prioridades del ordenamiento territorial del cantón, las nuevas áreas rurales de expansión de centros comunitarios con tratamiento urbanístico de desarrollo, o declarar nuevos centros para tratamiento de desarrollo, en el marco de lo estipulado para el efecto por la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, y de las diferentes disposiciones sectoriales pertinentes.

**DÉCIMA. -** En los asentamientos rurales las normas establecidas por la presente Ordenanza para la construcción de edificaciones no regirán para el caso de reconstrucciones, las cuales en todo caso respetarán las características de ocupación originales.

**DÉCIMA PRIMERA. -** La Licencia Urbanística que determina los usos de suelo y las características de ocupación a admitirse en todos y cada uno de los predios, urbanos o rurales del cantón San Felipe de Oña, será otorgada por la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

**DÉCIMA SEGUNDA**.- Para todos los usos de suelo existentes, con excepción de la vivienda, los propietarios de los diferentes tipos de establecimientos comerciales, de servicios, artesanales e industriales, están en la obligación, a partir de la notificación respectiva y en el plazo máximo de un año, de solicitar a la Dirección de Planificación Urbana y Rural, el correspondiente permiso de funcionamiento, el cual será extendido con estricto apego a las disposiciones de esta Ordenanza, incluyendo las condiciones a las cuales se somete el funcionamiento del uso de suelo o establecimiento. De no acatarse la disposición en referencia en los plazos señalados, se aplicarán las multas previstas en la ordenanza correspondiente sobre multas.

**DÉCIMA TERCERA. -** Cuando alguna actuación urbanística no se halle regulada por las determinaciones de esta Ordenanza o en su defecto éstas sean insuficientes para tal finalidad, dicha actuación podrá a petición de las partes interesadas, ser conocida y resuelta por el Concejo Cantonal con el voto de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros, previo informe de la Dirección de Planificación Urbana y Rural y de la Comisión de Planificación del Territorio.

**DÉCIMA CUARTA. -** Las nuevas regulaciones de uso y ocupación de suelo en los diferentes Polígonos de Intervención Territorial establecidos en esta Ordenanza o la creación de nuevas categorías o zonas de amortiguamiento, serán aprobados y resueltos por el Concejo Cantonal con el voto favorable de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros previo informes favorables de la Comisión de Planificación y la Dirección de Planificación Urbana y Rural. Estas modificaciones se incorporarán a la presente Ordenanza debiendo adicionarse los anexos técnicos correspondientes, para cada caso.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA. -** Los anteproyectos o proyectos que hayan sido aprobados por la Municipalidad hasta la fecha en que entre en vigencia esta Ordenanza, se reconocerán bajo las condiciones que se aprobaron, pese al cambio de norma que se instituye, no obstante, tendrán un plazo perentorio de vigencia de un año contado a partir de su respectiva aprobación; fenecido el mismo, caducarán de manera automática.

En cuanto a las edificaciones que, a la fecha de vigencia de esta Ordenanza, cuenten con planos aprobados, y hubieren sido construidas conforme a los mismos, podrán someterse al procedimiento de declaratoria bajo régimen de propiedad horizontal, reconociéndose las condiciones en que fueron aprobadas.

Así mismo los propietarios de suelo podrán adaptar o acogerse a las nuevas normas de zonificación siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en las normas técnicas que se definen para el efecto.

**SEGUNDA.-** Serán inscritas en el Registro de la Propiedad del Cantón San Felipe de Oña, a fin de que surtan los efectos legales inherentes a su naturaleza, las ordenanzas o resoluciones mediante las cuales el Concejo Municipal autorizó fraccionamientos y la consecuente transferencia de espacios a propiedad municipal, que hubieren sido expedidas antes de la vigencia de la presente ordenanza, por única vez; y, en un plazo no superior a 360 días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, caso contrario operará la caducidad de pleno derecho.

**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 principales 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.

No se renovarán los permisos que impliquen el acopio de sustancias peligrosas o que en general ocasionen un evidente peligro para la seguridad de la población en usos principales vivienda y mixto.

**CUARTA. -** En seis meses contados desde la aprobación de la presente ordenanza el Alcalde mediante resolución administrativa deberá regular los requisitos y procedimientos para el licenciamiento urbanístico de la habilitación de suelo, la edificación y el régimen de propiedad horizontal.

**QUINTA. -** En un plazo no mayor a 365 días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza la Jefatura de Avalúos y Catastros actualizará la información cartográfica y alfanumérica de los predios del suelo urbano, para la posterior actualización de los valores comerciales de las propiedades y el correspondiente impuesto predial.

**SEXTA. -** Se podrá revisar la zonificación rural, una vez que se perfeccione y se reciba del Ministerio rector de la política agraria, el catastro nacional georreferenciado y las valoraciones agrícolas que debe establecer el Ministerio rector de la política agraria, ganadera y de pesca.

**SÉPTIMA. -** En un plazo de 180 días contados desde la vigencia de la presente ordenanza, el Alcalde deberá emitir los procedimientos y metodologías para la concesión onerosa de derechos y una resolución que regula las condiciones de implementación de las actividades residenciales, económicas y productivas del cantón San Felipe de Oña.

**OCTAVA. -** En un plazo no mayor a 90 días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, el Alcalde, pasará a la comisión de legislación y fiscalización la ordenanza que regula la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales de Oña y Susudel, provincia del Azuay.

**NOVENA. -** En un plazo no mayor a 90 días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, el Alcalde, contratará un estudio para la Generación de Fotografía Aérea, Obtención de Ortofoto y Elaboración de Cartografía con Fines Catastrales para el Cantón San Felipe de Oña en sus suelos Urbanos.

**DÉCIMA.** - El Señor Alcalde en un plazo no superior a 60 días a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza, expedirá la Resolución Administrativa que reglamente la proporcionalidad entre las sanciones atribuibles a las infracciones leves y graves establecidas en las secciones Segunda y Tercera del Título VIII de esta normativa.

**DÉCIMA PRIMERA. -** Las urbanizaciones aprobadas antes de la presente ordenanza que no hayan iniciado con las obras de infraestructura, tendrán un año para iniciarlas caso contrario caducará la licencia respectiva.

**DÉCIMA SEGUNDA. -** En un plazo no mayor a 30 días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Urbana y Rural, presentará un plan de socialización informativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo hacia las comunidades del cantón con el objeto de promover la apropiación de la normativa vigente la misma deberá ser ejecutada en un plazo no mayor de 20 días de ser aprobado el plan.

**DÉCIMA TERCERA. -** Una vez sancionada la presente Ordenanza en un plazo no superior a 60 días a partir de su vigencia, la Dirección de Planificación Urbana y Rural con el apoyo de la Dirección de Talento Humano ejecutará agendas de capacitación, así como campañas de difusión en relación con el contenido de la presente Ordenanza.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**PRIMERA. –** Se derogan expresamente las siguientes normas:

La "Ordenanza que Actualiza la Vigencia y Aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Del Cantón San Felipe De Oña", discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal con fecha 12 y 13 de febrero del año 2015 en primero y segundo debate respectivamente.

La "Ordenanza Municipal de Delimitación del Área Urbana de la Parroquia Susudel", discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal con fecha 27 de Diciembre del año 2004 y 3 de Enero del año 2005 en primer y segundo debate respectivamente.

La "Ordenanza que determina la delimitación del perímetro urbano de la ciudad de Oña", discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal en dos sesiones de fecha 16 de abril del 2001 y 13 de mayo del 2001.

**SEGUNDA. –** Deróguese todas las disposiciones contenidas en ordenanzas municipales o normas de inferior categoría jurídica que se contrapongan a las prescritas en esta ordenanza.

**TERCERA. –** Deróguese todas las normas que se opongan a la presente Ordenanza.

## DISPOSICIÓN FINAL

**ÚNICA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de la publicación en el Registro Oficial.

**DADO Y SUSCRITO EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA, A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO**

Firmado electrónicamente por:
JAIME IVAN ULLAURI

Lic. Jaime Iván Ullauri Coronel
**ALCALDE DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA**

Firmado electrónicamente por:
JOSE JAVIER ZHIGUI

Dr. José Javier Zhigui Paqui
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA.-** La ordenanza que antecede fue analizada y aprobada en primer y segundo debate en sesión extraordinaria del viernes diez de septiembre del año dos mil veintiuno y en sesión extraordinaria de lunes trece de septiembre del año dos mil veintiuno. LO CERTIFICO.

Firmado electrónicamente por:
JOSE JAVIER ZHIGUI

Dr. José Javier Zhigui Paqui
**SECRETARIO GENERAL**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA**.-San Felipe de Oña, a los catorce días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno, a las diez

horas, de conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, remítase la **ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT 2019-2034) Y LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS 2020-2032) DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA** para su respectiva sanción u observación al señor Alcalde Lic. Jaime Iván Ullauri Coronel, en original.

Firmado electrónicamente por:
**JOSE JAVIER ZHIGUI**

Dr. José Javier Zhigui Paqui
**SECRETARIO GENERAL**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA.**.- San Felipe de Oña, veinticuatro de septiembre del año dos mil veintiuno. Por reunir los requisitos legales exigidos, y al no existir observaciones a la presente ordenanza, amparado en lo que determina el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización **SANCIONÓ** la presente **ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT 2019-2034) Y LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS 2020-2032) DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA**

Firmado electrónicamente por:
**JAIME IVAN ULLAURI**

Lic. Jaime Iván Ullauri Coronel
**ALCALDE DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA**

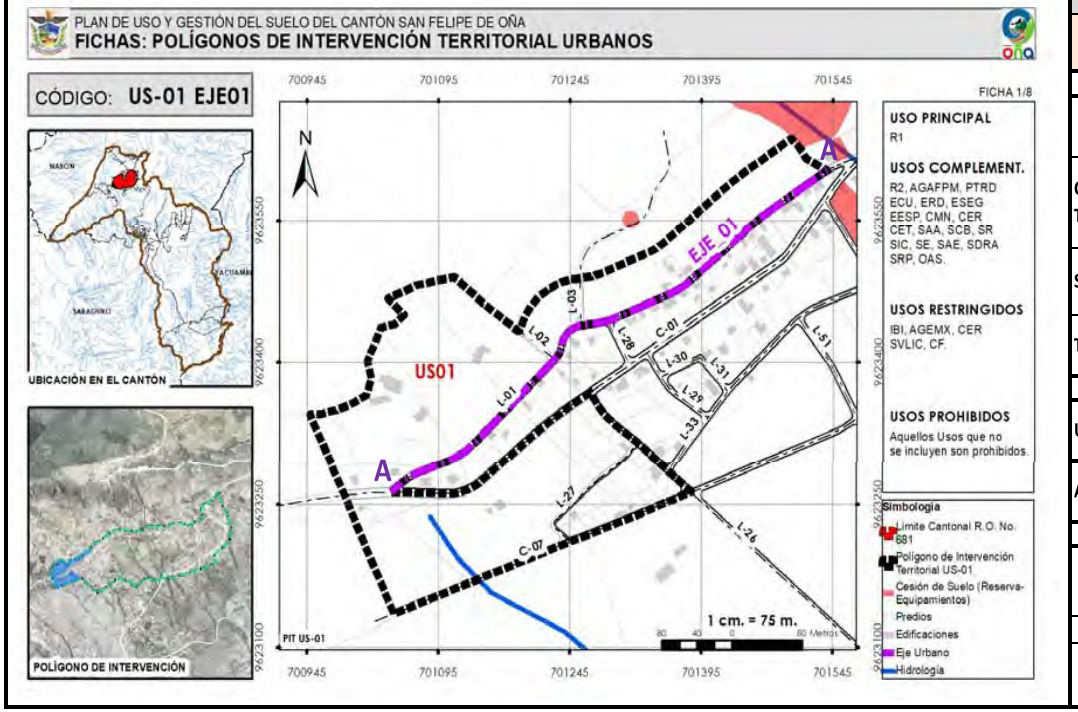
**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA**.- Sancionó y Ordenó la promulgación de la presente **ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT 2019-2034) Y LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE USO Y**

**GESTIÓN DEL SUELO (PUGS 2020-2032) DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA** el señor Licenciado Jaime Iván Ullauri Coronel, **ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA**, en la fecha y hora señalada. LO CERTIFICO.

Firmado electrónicamente por:
**JOSE JAVIER ZHIGUI**

Dr. José Javier Zhigui Paqui
**SECRETARIO GENERAL**

# ANEXO No. 1
# FICHAS POR PIT URBANO



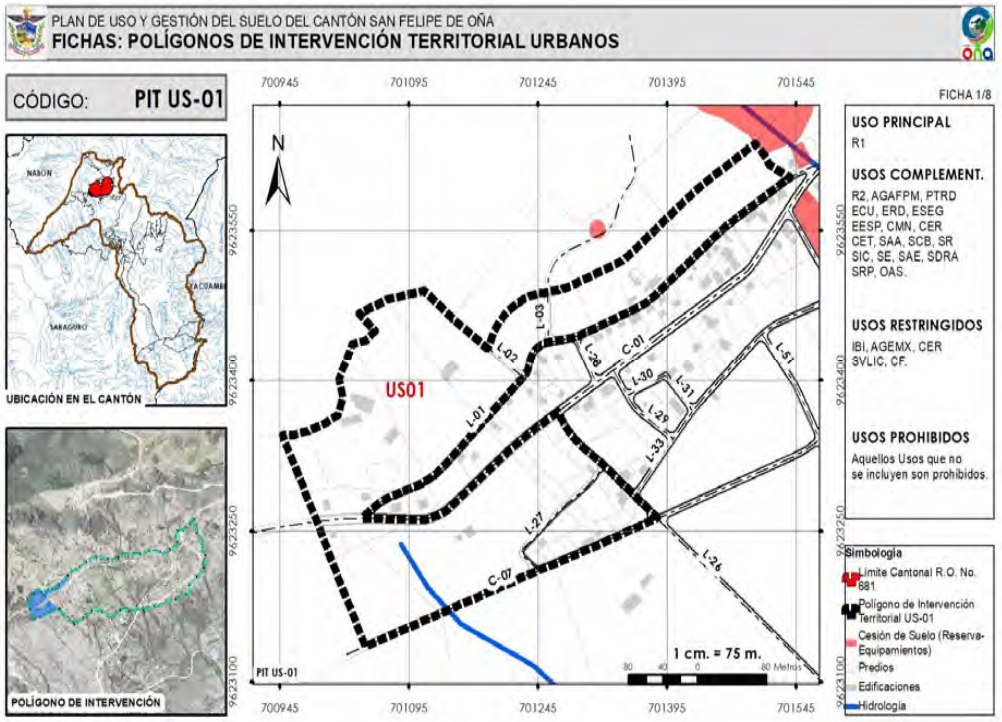

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT US-01 EJE A-A | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Parroquial) (COT11) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | NO CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | DESARROLLO |
| **USO GENERAL** | RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | NO APLICA |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.44 | 4.85% | 8.71 | 95.15% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Edif. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 400 | 9-12 m según tipo de implantación | 1/2,5 - 1/5 | 8 | Continua/pareada con retiro frontal. | 5 | 3 | 5 | 4,50 m para los puntos más elevados-cumbreras | 75 | 110 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| 2 | 3 | 400 | 12 m | 1/2,5 - 1/5 | 8 | Pareada/aislada con retiro frontal. | 5 | 3 | 5 | 7,50 m para los puntos más elevados-cumbreras | 50 | 110 | Igual o Mayor a 130 Viviendas / Hectáreas | 3 | 3 |
| 3 | 4 | 450 | 12 m | 1/3 - 1/4 | 10 | Pareada con retiro frontal | 5 | 3 | 5 | 13,80 m para los puntos más elevados cumbreras | 55 | 150 | Igual o Mayor a 130 Viviendas / Hectáreas | 3 | 3 |

NOTAS: Las Edificaciones se dispondrán conforme al perfil del terreno, de acuerdo a lo establecido en el componente urbanístico sobre la disposición de las edificaciones en terrenos con pendiente inclinada.



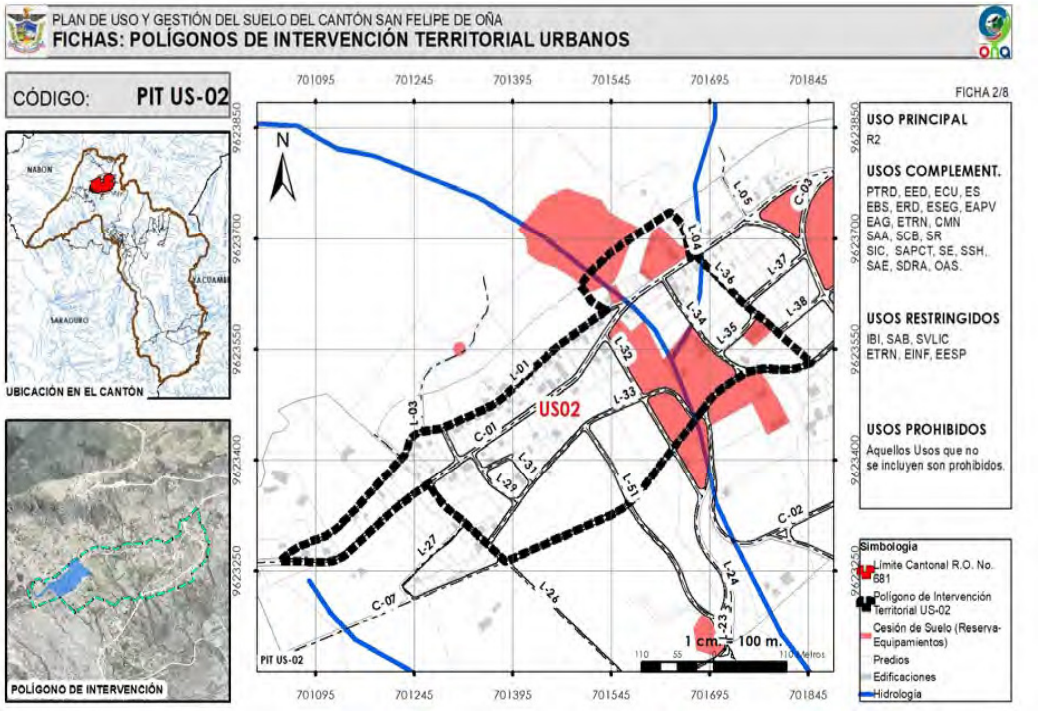

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT US-01 | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Parroquial) (COT11) |
| SUBCLASIFICACIÓN | NO CONSOLIDADO |
| TRATAMIENTO | DESARROLLO |
| USO GENERAL | RESIDENCIAL - AGRÍCOLA |
| ÁREA BRUTA (ha) | 9.16 |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.44 | 4.85% | 8.71 | 95.15% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 450 | 12 | 1/4-1/5 | 6 | Pareada con retiro frontal o Aislada | 5 | 5 | 10 | 4,5 a 7,5 para los puntos más elevados-cumbreras) | 50 | 100 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |

NOTAS:




| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT US-02 | URBANO |

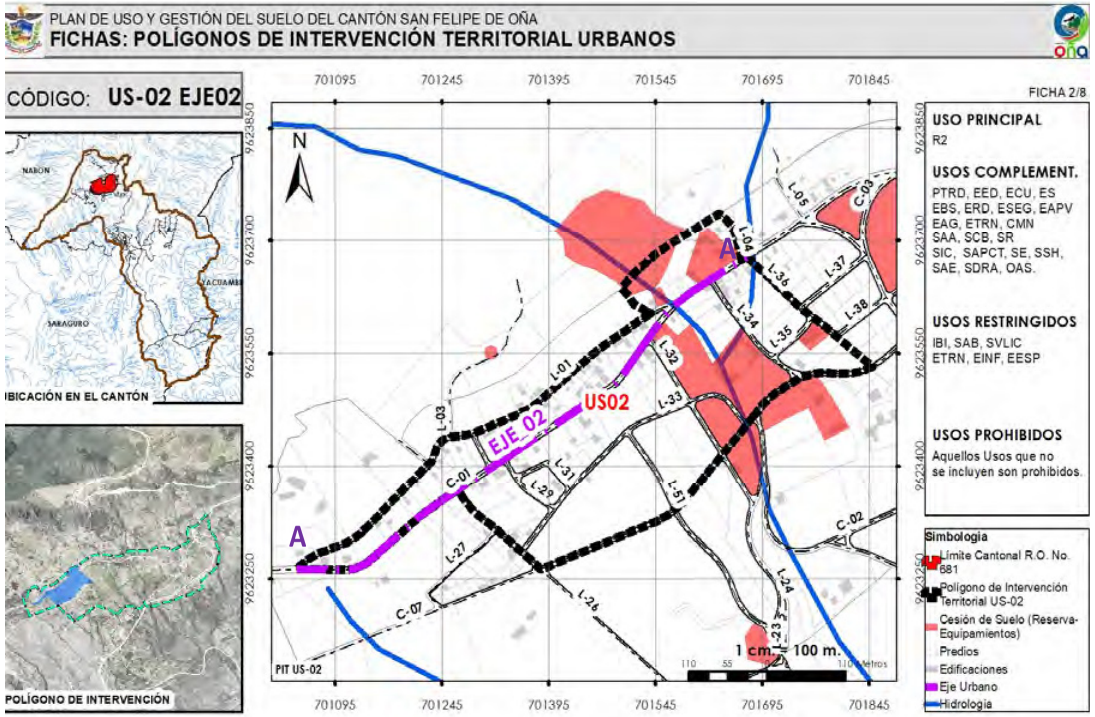
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Parroquial) (COT11) |
| SUBCLASIFICACIÓN | CONSOLIDADO |
| TRATAMIENTO | CONSERVACIÓN Y SOSTENIMIENTO |

| | |
|---|---|
| USO GENERAL | RESIDENCIAL |
| ÁREA BRUTA (ha) | 12.97 |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 1.81 | 13.95% | 11.16 | 86.05% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 200 | 9 | 1/2 - 1/3 | 8 | Continua/pareada con retiro frontal | 3 | 3 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 70 | 140 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| 2 | 3 | 400 | 9 -12 según tipo de implantación | 1/2,5 - 1/5 | 10 | Pareada/aislada con retiro frontal. | 5 | 3 | 5 | 7,5 -10,50 m para los puntos más elevados-cumbreras | 70 | 180 | Igual o Mayor a 130 Viviendas / Hectáreas | 3 | 3 |

NOTAS: Los predios en este PIT deberán considerar las restricciones establecidas en el componente estructurante en referencia a las zonas de respeto por ejes patrimoniales, la construcción de las edificaciones acojerá las materialidades y morofologias acorde a lo existente en el tramo y que contribuyan en la manifestación de los materiales propios del sector. Será adminitdo un tercer piso siempre y cuando este tercer piso se conforme en terrazas y no perjudique la visuales paisajísticas del entorno.



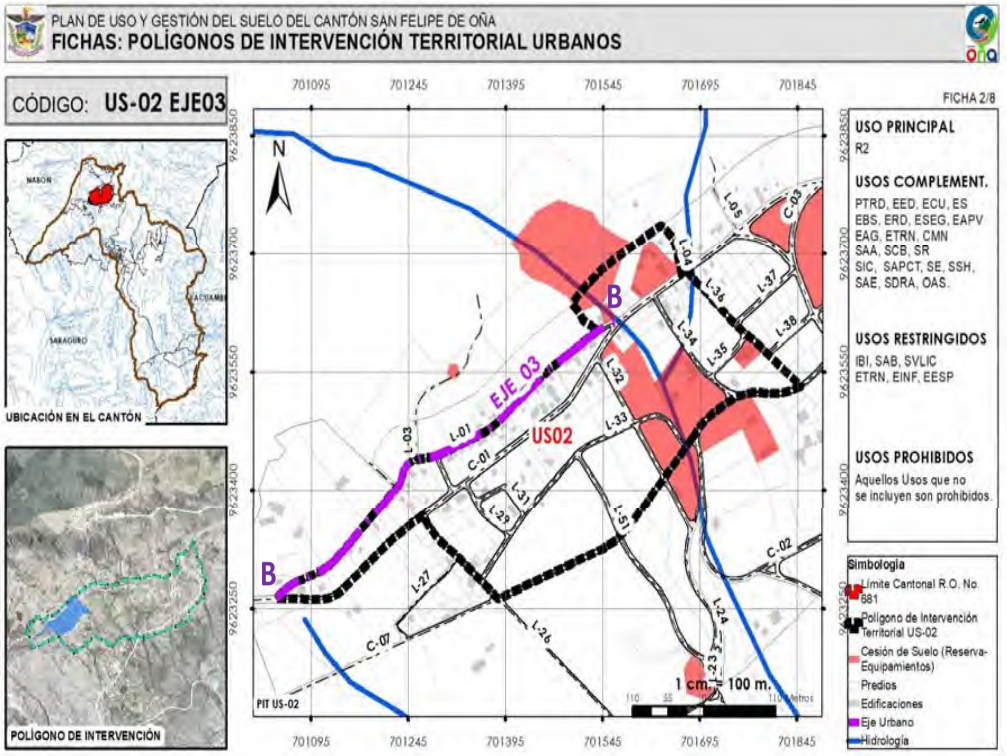

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT US-02 EJE A-A | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Parroquial) (COT11) |
| SUBCLASIFICACIÓN | CONSOLIDADO |
| TRATAMIENTO | CONSERVACIÓN Y SOSTENIMIENTO |
| USO GENERAL | RESIDENCIAL |
| ÁREA BRUTA (ha) | NO APLICA |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 1.81 | 13.95% | 11.16 | 86.05% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 90 (solo en caso de vivienda social) - 135 (en general) | 6 | 1/2 - 1/3 | 8 | Continua sin retiro frontal o portal | 3 | 0 | 3 | 4,50 a 7,50 m para el punto más alto - cumbrera | 70 | 135 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| 2 | 3 | 200 | 9 | 1/2 - 1/3 | 8 | Continua/pareada con retiro frontal | 3 | 3 | 3 | 10,50 m para el punto más alto - cumbrera | 70 | 140 | Igual o Mayor a 130 Viviendas / Hectáreas | 3 | 3 |

NOTAS: Los predios en este PIT deberán considerar las restricciones establecidas en el componente estructurante en referencia a las zonas de respeto por ejes patrimoniales, la construcción de las edificaciones acojerá las materialidades y morofologias acorde a lo existente en el tramo y que contribuyan en la manifestación de los materiales propios del sector. Las Edificaciones se dispondrán conforme al perfil del terreno, de acuerdo a lo establecido en el componente urbanístico sobre la disposición de las edificaciones en terrenos con pendiente inclinada. Será adminitdo un tercer piso siempre y cuando este tercer piso se conforme en terrazas y no perjudique la visuales paisajísticas del entorno.



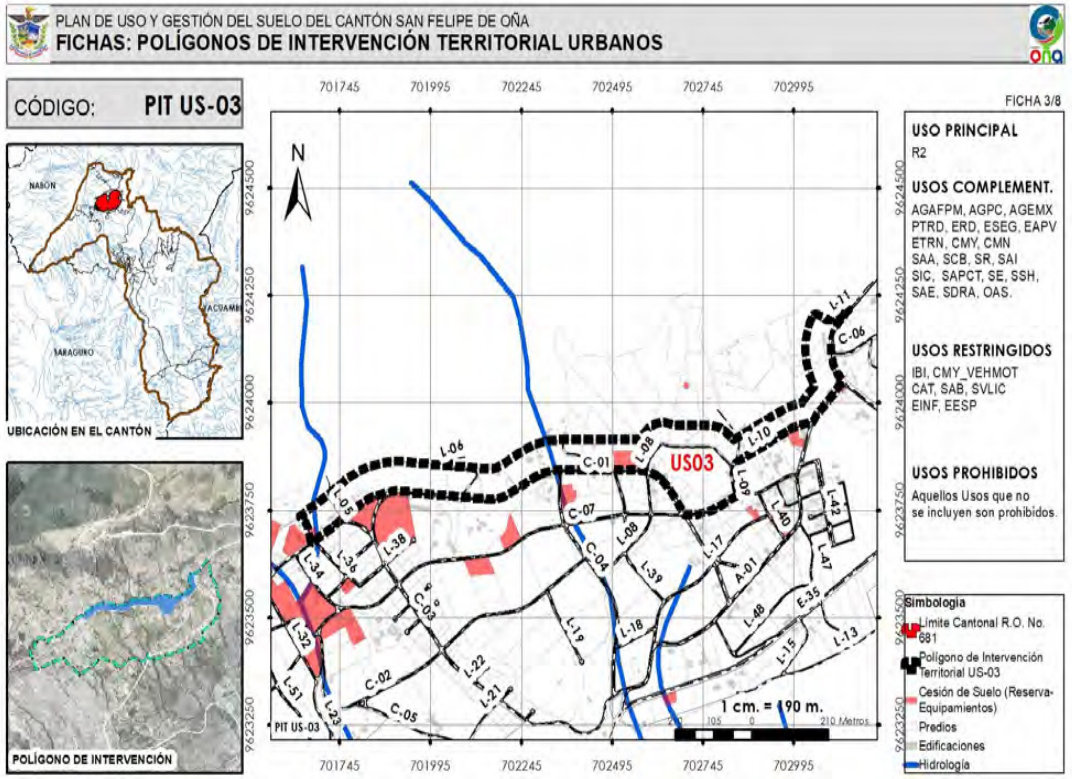

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT US-02 EJE B-B | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Parroquial) (COT11) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | NO CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | DESARROLLO |
| **USO GENERAL** | RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | NO APLICA |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 1.81 | 13.95% | 11.16 | 86.05% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 200 | 6 - 9 depende del tipo de implantación | 1/2 -1/3 | 8 | Continua/pareada con retiro frontal o portal | 3 | 3 | 3 | 7,5 m para los puntos más elevados - cumbreras | 75 | 110 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |

NOTAS: Los predios en este PIT deberán considerar las restricciones establecidas en el componente estructurante en referencia a las zonas de respeto por ejes patrimoniales, la construcción de las edificaciones acojerá las materialidades y morofologias acorde a lo existente en el tramo y que contribuyan en la manifestación de los materiales propios del sector.



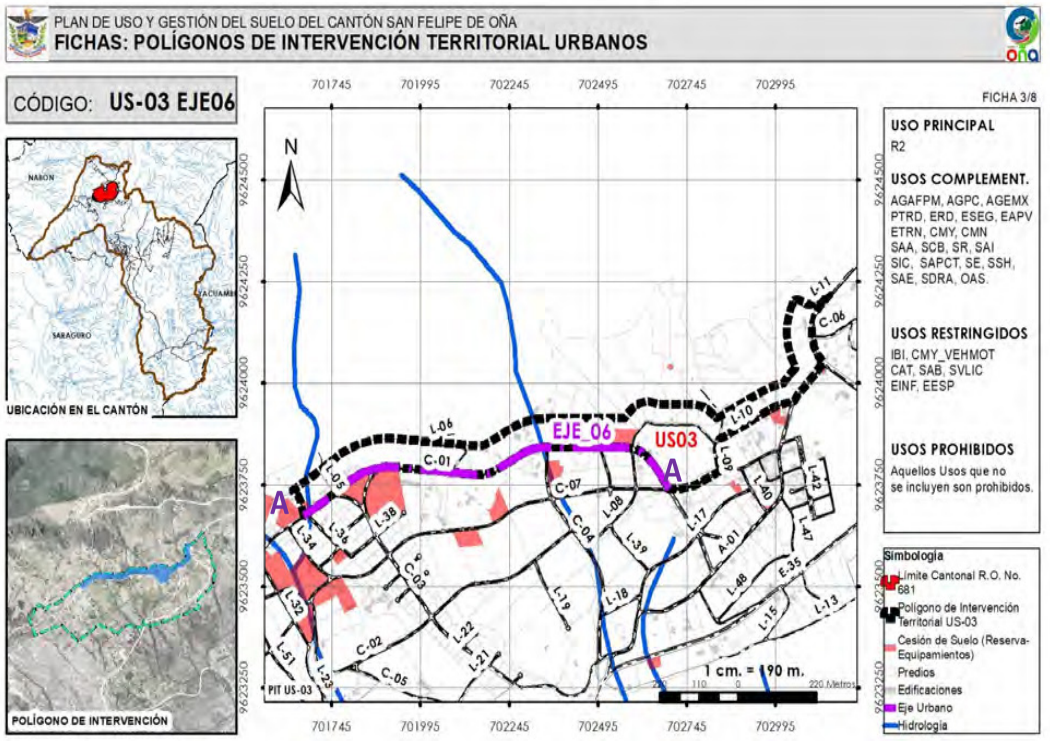

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT US-03 | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Parroquial) (COT11) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | NO CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | DESARROLLO |
| **USO GENERAL** | RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | 13.78 |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.52 | 3.75% | 13.26 | 96.25% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Edif. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 500 | 20 | 1/2 - 1/3 | 8 | Aislada | 5 | 3 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 45 | 75 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

NOTAS:



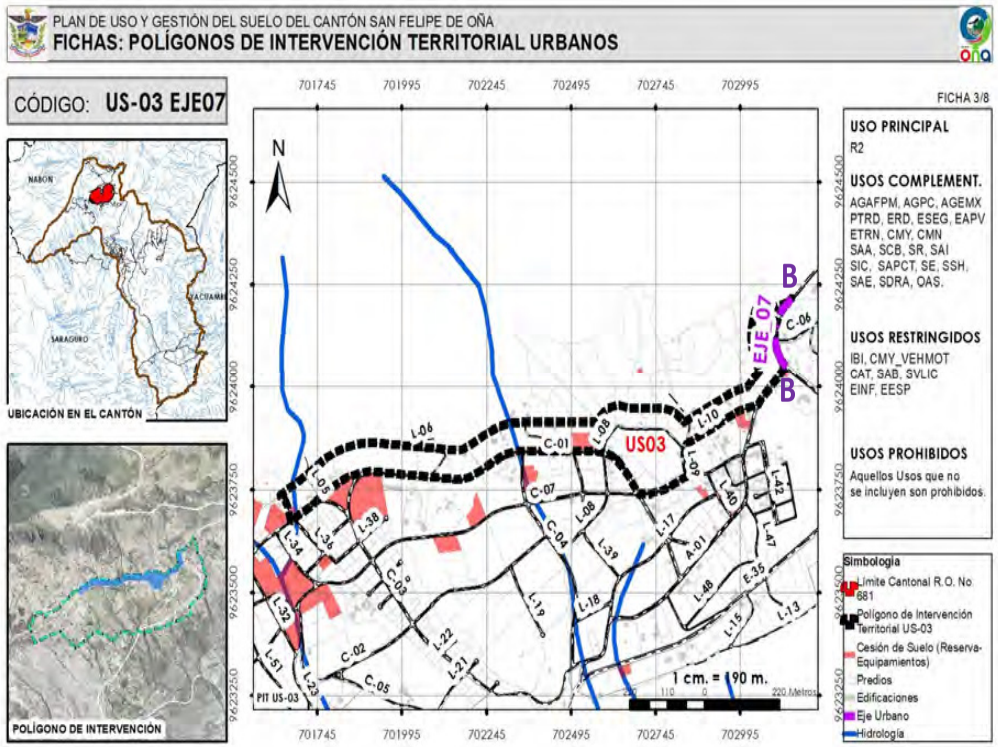

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT US-03 EJE A-A | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Parroquial) (COT11) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | NO CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | DESARROLLO |
| **USO GENERAL** | RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | NO APLICA |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.52 | 3.75% | 13.26 | 96.25% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Edif. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 350 | 13 | 1/2 - 1/3 | 8 | pareada con retiro frontal | 5 | 3 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 50 | 85 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

NOTAS:



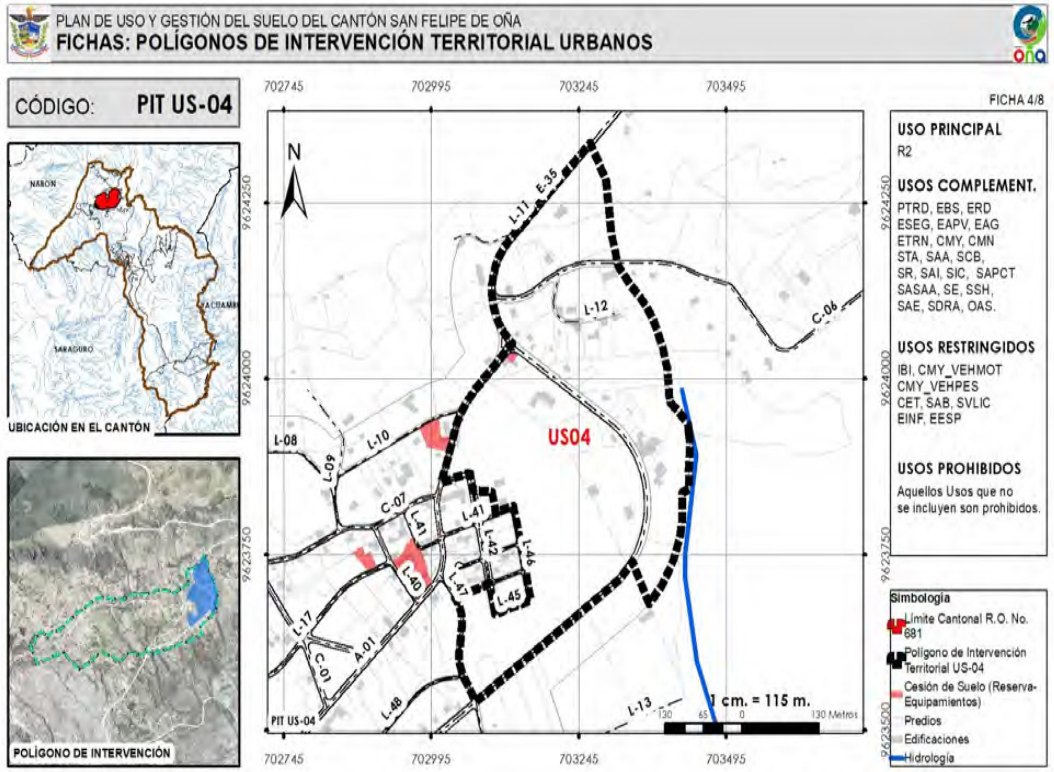

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT US-03 EJE B-B | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Parroquial) (COT11) |
| SUBCLASIFICACIÓN | NO CONSOLIDADO |
| TRATAMIENTO | DESARROLLO |
| USO GENERAL | RESIDENCIAL |
| ÁREA BRUTA (ha) | NO APLICA |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.52 | 3.75% | 13.26 | 96.25% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 750 | 20 | 1/1.5 -1/2 | 14 | Pareada con retiro frontal | 5 | 3 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 55 | 110 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

NOTAS:



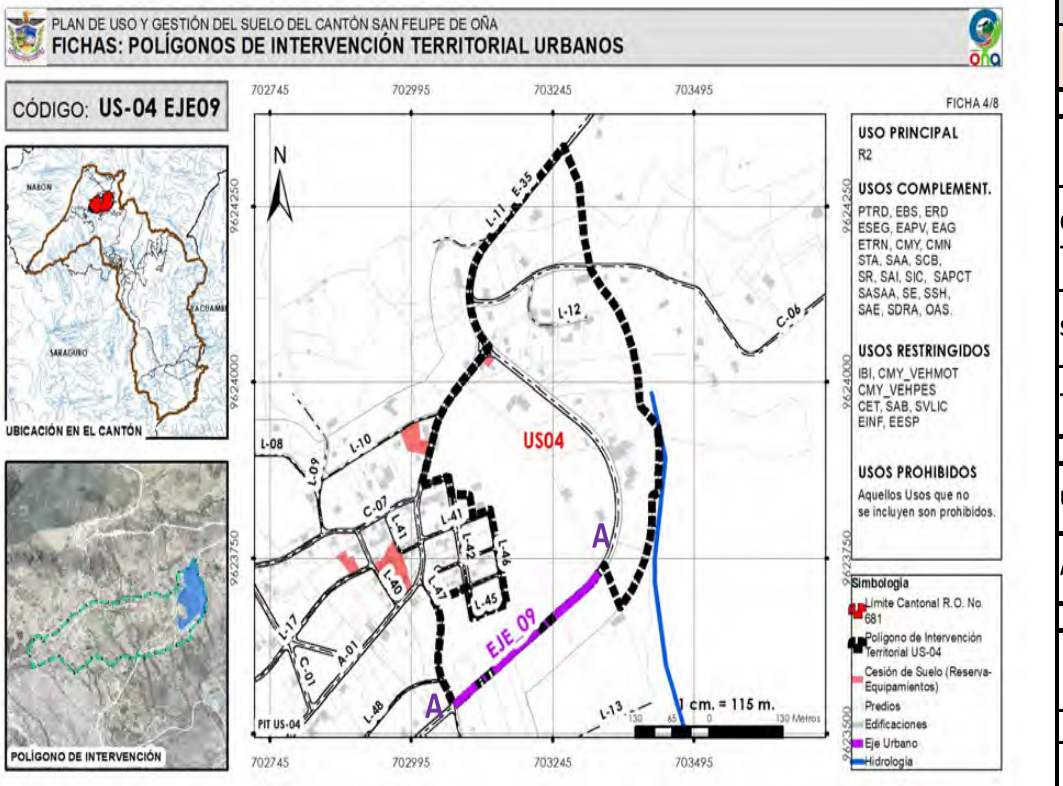

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT US-04 | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Parroquial) (COT11) |
| SUBCLASIFICACIÓN | NO CONSOLIDADO |
| TRATAMIENTO | CONSOLIDACIÓN |
| USO GENERAL | RESIDENCIAL |
| ÁREA BRUTA (ha) | 17.90 |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.64 | 3.60% | 17.25 | 96.40% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 500 | 20 | 1/1.25 - 1/2 | 8 | pareada con retiro frontal | 5 | 3 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 55 | 95 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

NOTAS:




| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT US-04 EJE A-A | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Parroquial) (COT11) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | NO CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | CONSOLIDACIÓN |
| **USO GENERAL** | AGRÍCOLA - RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | NO APLICA |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.64 | 3.60% | 17.25 | 96.40% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la edif. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 750 | 20 | 1/1.5 -1/2 | 28 | Pareada sin retiro frontal | 0 | 3 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 60 | 120 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

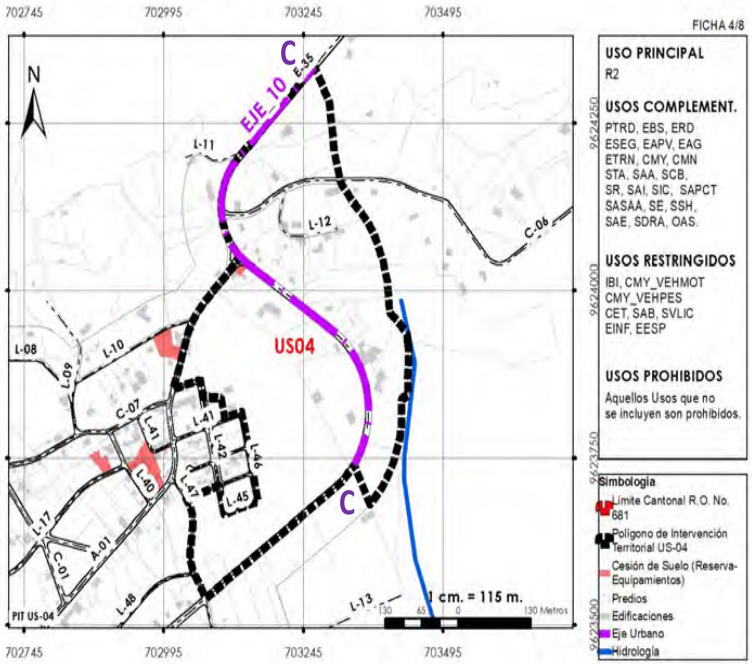
NOTAS:

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA

**FICHAS: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANOS**

**CÓDIGO: US-04 EJE10**

FICHA 4/8




**USO PRINCIPAL**
R2

**USOS COMPLEMENT.**
PTRD, EBS, ERD
ESEG, EAPV, EAG
ETRN, CMY, CMN
STA, SAA, SCB,
SR, SAI, SIC, SAPCT
SASAA, SE, SSH,
SAE, SDRA, OAS.

**USOS RESTRINGIDOS**
IBI, CMY_VEHMOT
CMY_VEHPES
CET, SAB, SVLIC
EINF, EESP

**USOS PROHIBIDOS**
Aquellos Usos que no se incluyen son prohibidos.

**Simbología**
- Límite Cantonal R.O. No. 681
- Polígono de Intervención Territorial US-04
- Cesión de Suelo (Reserva-Equipamientos)
- Predios
- Edificaciones
- Eje Urbano
- Hidrología

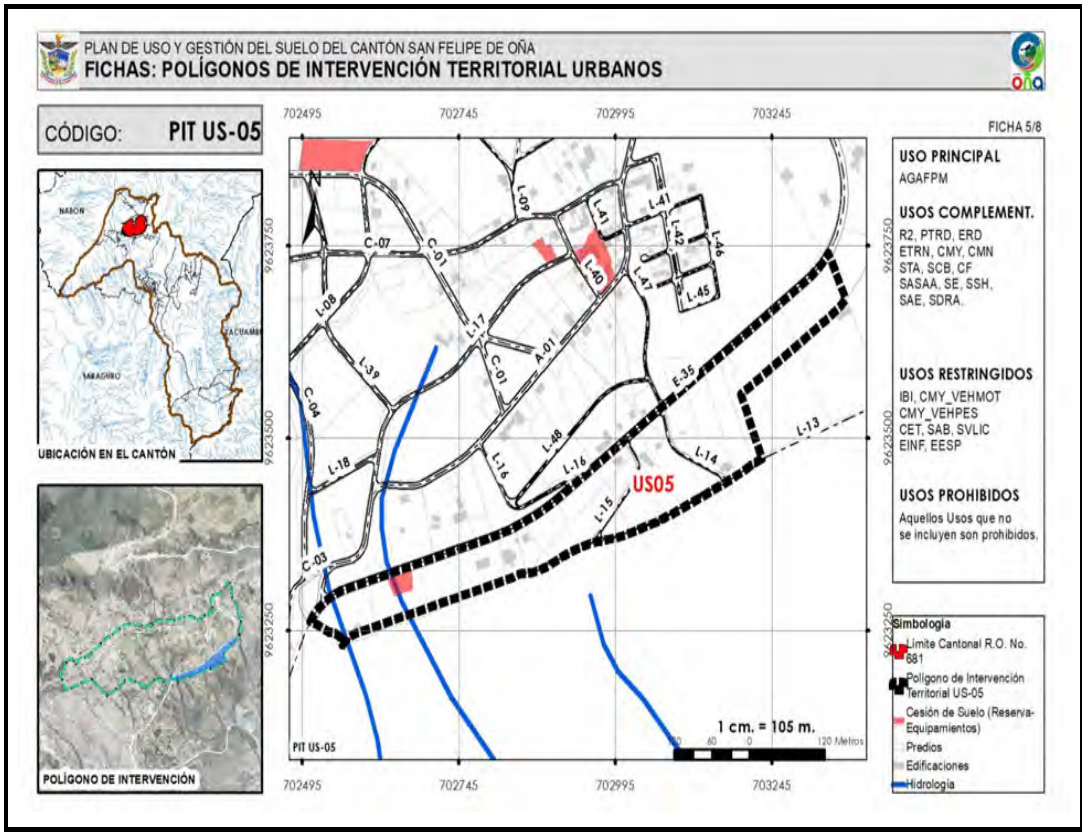
| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT US-04 EJE B-B | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Parroquial) (COT11) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | NO CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | CONSOLIDACIÓN |
| **USO GENERAL** | RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | NO APLICA |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.64 | 3.60% | 17.25 | 96.40% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Edif. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | | |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | FRONTAL | LATERAL |
| 1 | 2 | 350 | 13 | 1/2 - 1/3 | 8 | Continua/pareada con retiro frontal | 8 | 3 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 55 | 95 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

NOTAS:



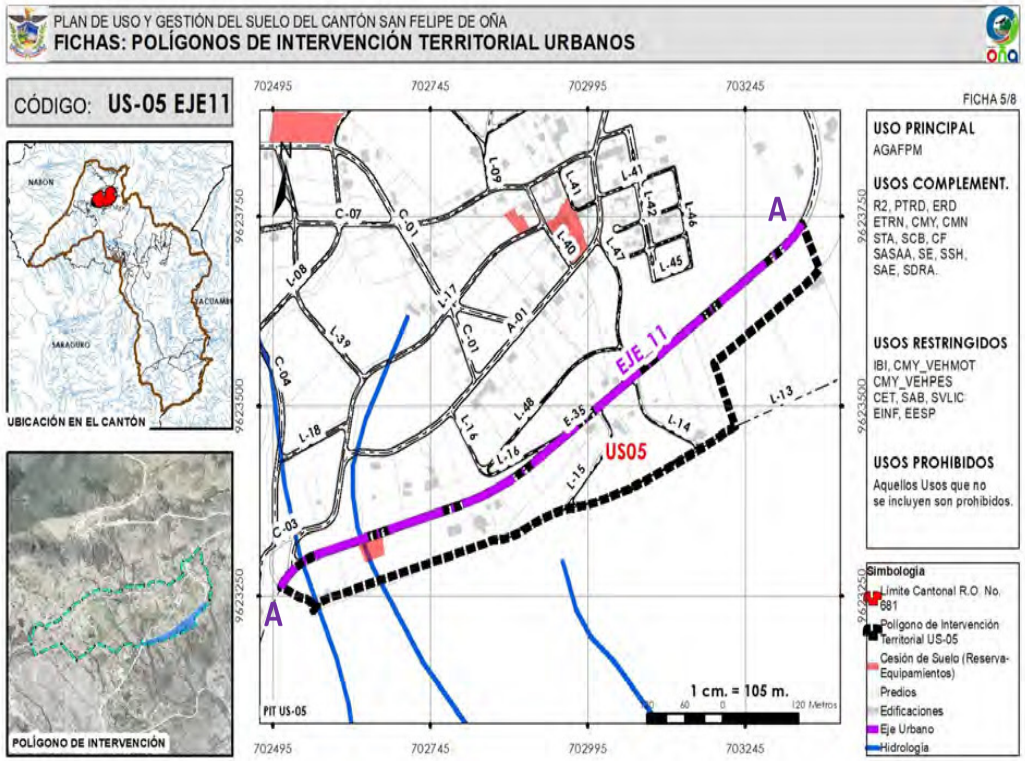

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT US-05 | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Parroquial) (COT11) |
| SUBCLASIFICACIÓN | NO CONSOLIDADO |
| TRATAMIENTO | DESARROLLO |
| USO GENERAL | AGRÍCOLA - RESIDENCIAL |
| ÁREA BRUTA (ha) | 7.64 |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.41 | 5.33% | 7.23 | 94.67% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 750 | 19 | 1/2 - 1/3 | 8 | pareada con retiro frontal | 5 | 3 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 65 | 125 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

NOTAS:



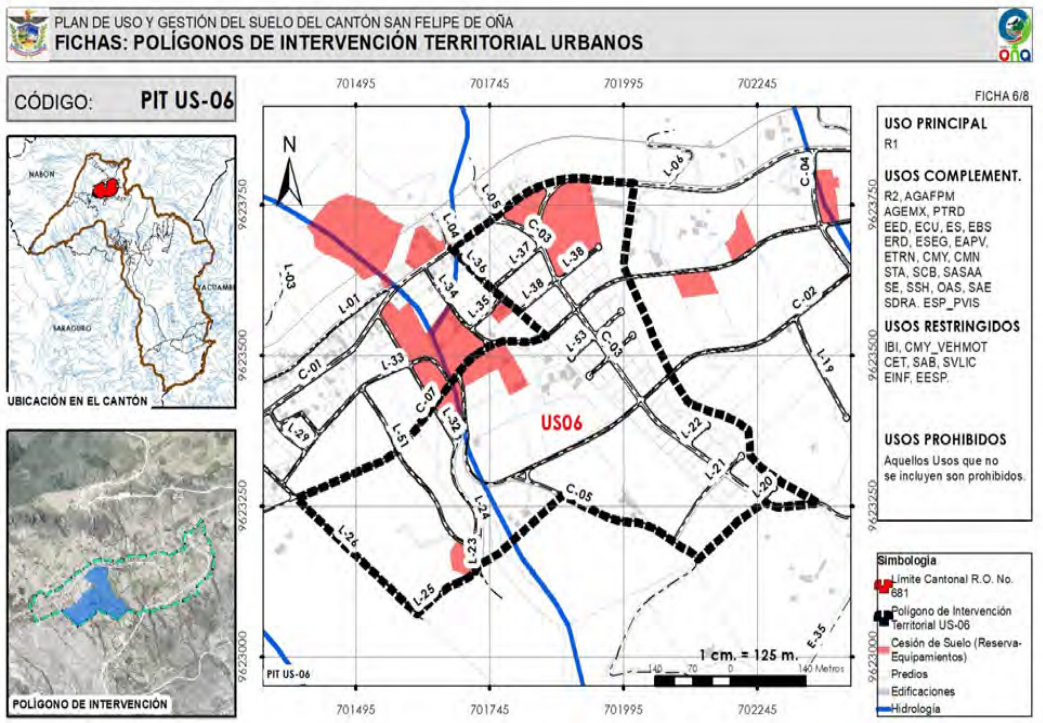

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT US-05 EJE A-A | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Parroquial) (COT11) |
| SUBCLASIFICACIÓN | NO CONSOLIDACIÓN |
| TRATAMIENTO | DESARROLLO |
| USO GENERAL | AGRÍCOLA - RESIDENCIAL |
| ÁREA BRUTA (ha) | NO APLICA |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.41 | 5.33% | 7.23 | 94.67% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 750 | 19 | 1/2 - 1/3 | 10 | Pareada con retiro frontal | 8 | 3 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 60 | 105 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

NOTAS:



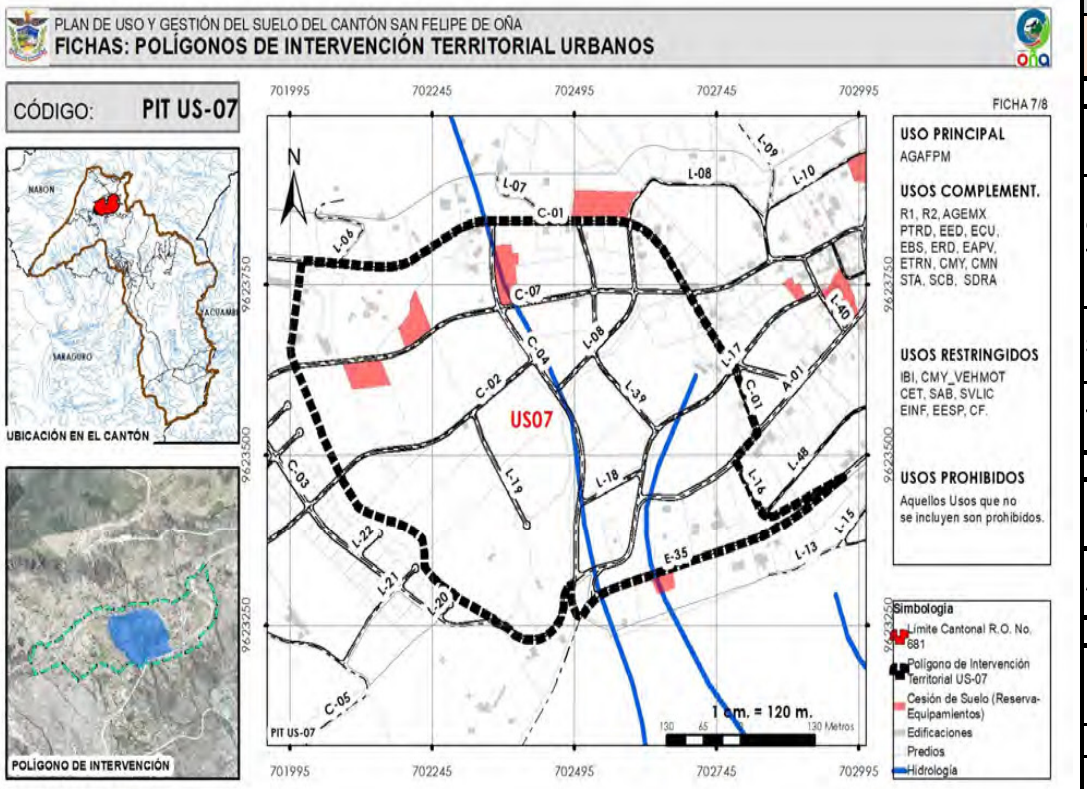

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT US-06 | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Parroquial) (COT11) |
| SUBCLASIFICACIÓN | NO CONSOLIDADO |
| TRATAMIENTO | CONSOLIDACIÓN |
| USO GENERAL | RESIDENCIAL |
| ÁREA BRUTA (ha) | 28.28 |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 1.09 | 3.87% | 27.18 | 96.13% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Edif. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 500 | 12 | 1/2 - 1/3 | 8 | pareada con retiro frontal | 5 | 3-7 | 3-7 | 4.5 a 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 40 | 60 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |

NOTAS: La Tipología de las Edificaciones consideraran lo existente en el medio cuya materialidad será propia del sector, con el objeto de cumplir con lo establecido en lo dispuesto en el componente estructurante referido al área de influencia de los ejes patrimoniales de primer orden o respeto. En la zona de transición entre la zona de respeto y la zona de influencia se dejará un retiro de 7 metros cuyo retiro se destinará a un uso agroforestal.



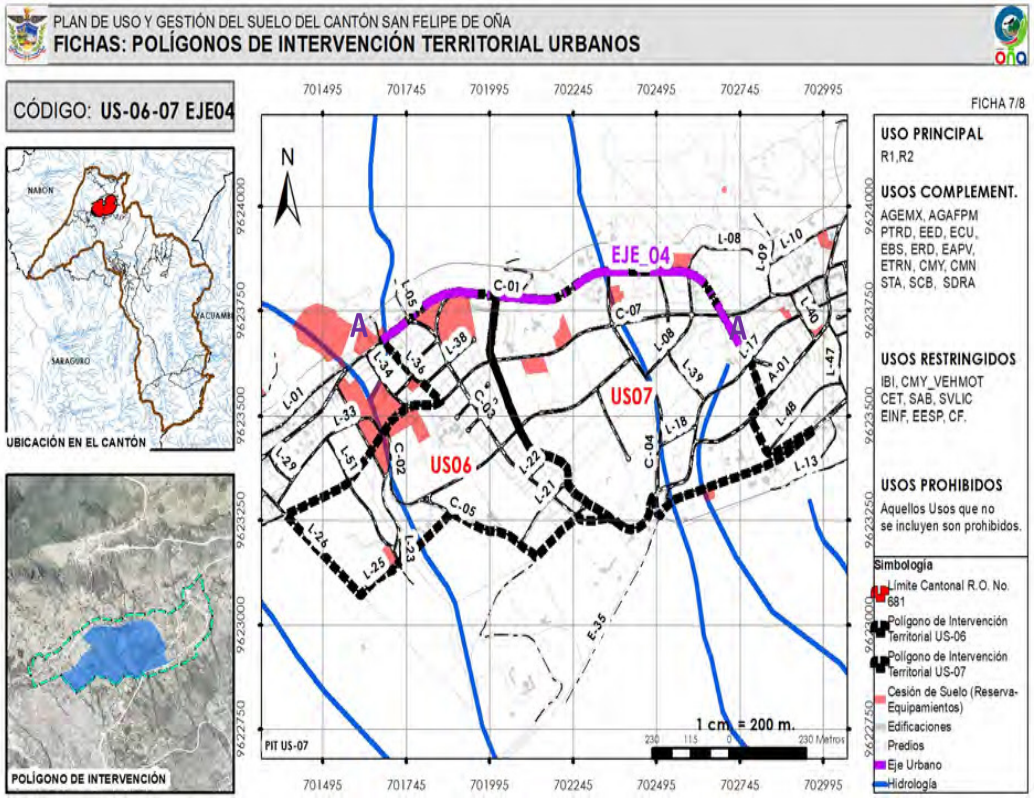

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT US-07 | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Parroquial) (COT11) |
| SUBCLASIFICACIÓN | NO CONSOLIDADO |
| TRATAMIENTO | DESARROLLO |
| USO GENERAL | AGRÍCOLA-RESIDENCIAL VACACIONAL |
| ÁREA BRUTA (ha) | 36.14 |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 4.67 | 12.93% | 31.47 | 87.07% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Edif. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 1000 | 28 | 1/1.25 - 1/2 | 8 | Aislada | 5 | 3 | 3 | 4,5 a 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 35 | 70 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |

NOTAS: La Tipología de las Edificaciones consideraran lo existente en el medio cuya materialidad será propia del sector, con el objeto de cumplir con lo establecido en lo dispuesto en el componente estructurante referido al área de inluencias de los ejes patrimoniales de primer orden o respeto.



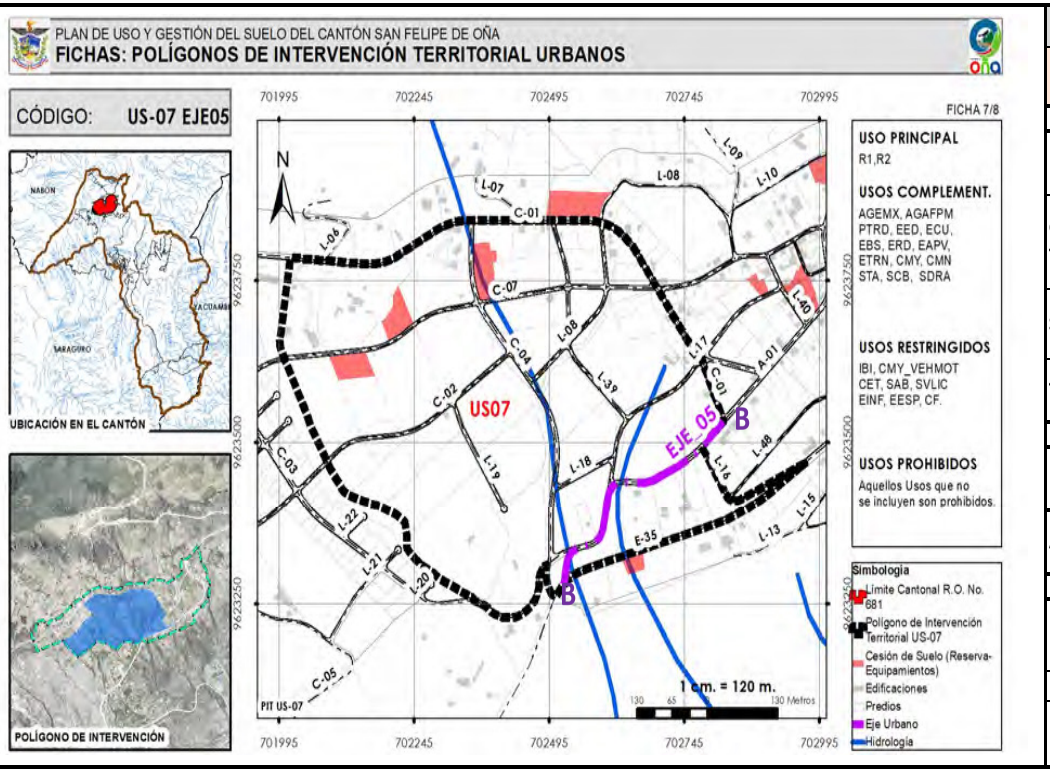

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT US-06-07 EJE A-A | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Parroquial) (COT11) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | NO CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | DESARROLLO |
| **USO GENERAL** | RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | NO APLICA |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| N/A | N/A | N/A | N/A |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Edif. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 300 | 9-12 según tipo de implantación | 1/2 - 1/3 | 10 | Continua/pareada con retiro frontal o portal | 3 | 3 | 5 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 65 | 130 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

NOTAS:




| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT US-07 EJE B-B | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Parroquial) (COT11) |
| SUBCLASIFICACIÓN | NO CONSOLIDADO |
| TRATAMIENTO | DESARROLLO |
| USO GENERAL | AGRÍCOLA - RESIDENCIAL |
| ÁREA BRUTA (ha) | NO APLICA |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 4.67 | 12.93% | 31.47 | 87.07% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 300 | 9-12 según tipo de implantación | 1/2 - 1/3 | 10 | Continua/pareada con retiro frontal | 5 | 3 | 5 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 70 | 135 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| 2 | 3 | 400 | 14 | 1/2 - 1/3 | 10 | pareada con retiro frontal | 5 | 3 | 5 | 11,5 m para el punto más alto-cumbrera | 55 | 115 | Igual o Mayor a 130 Viviendas / Hectáreas | 3 | 3 |

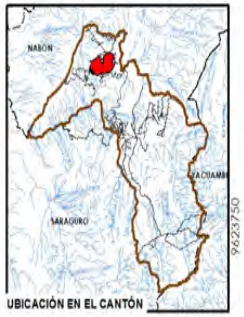
NOTAS: Las Edificaciones se dispondrán conforme al perfil del terreno, de acuerdo a lo establecido en el componente urbanístico sobre la disposición de las edificaciones en terrenos con pendiente inclinada.

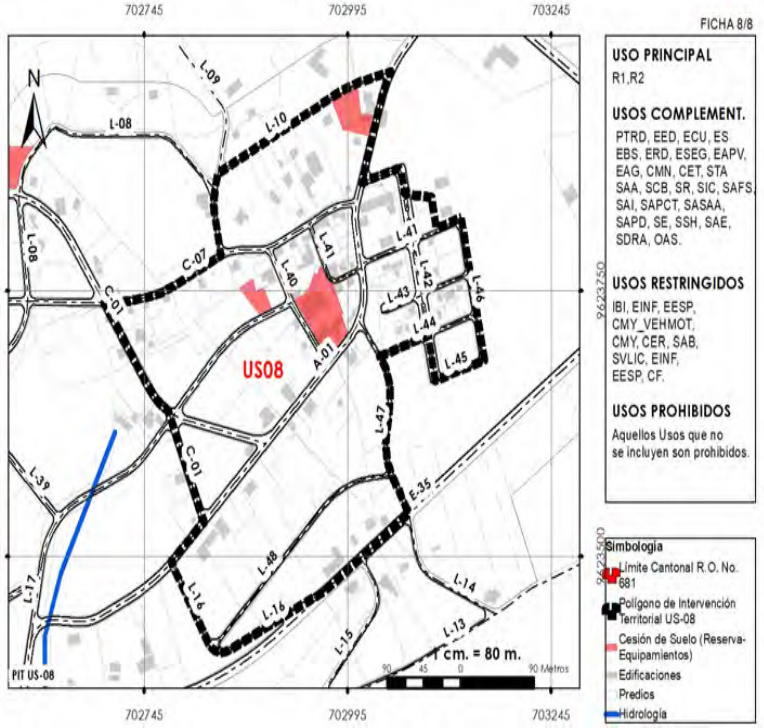
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA

## FICHAS: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANOS

CÓDIGO: **PIT US-08**

FICHA 8/8






**USO PRINCIPAL**
R1,R2

**USOS COMPLEMENT.**
PTRD, EED, ECU, ES EBS, ERD, ESEG, EAPV, EAG, CMN, CET, STA SAA, SCB, SR, SIC, SAFS, SAI, SAPCT, SASAA, SAPD, SE, SSH, SAE, SDRA, OAS.

**USOS RESTRINGIDOS**
IBI, EINF, EESP, CMY_VEHMOT, CMY, CER, SAB, SVLIC, EINF, EESP, CF.

**USOS PROHIBIDOS**
Aquellos Usos que no se incluyen son prohibidos.

Simbología
- Límite Cantonal R.O. No. 681
- Polígono de Intervención Territorial US-08
- Cesión de Suelo (Reserva-Equipamientos)
- Edificaciones
- Predios
- Hidrología

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT US-08 | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Parroquial) (COT11) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | RENOVACIÓN |
| **USO GENERAL** | RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | 13.07 |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.26 | 2.02% | 12.81 | 97.98% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Edif. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 200 | 9-12 según tipo de implantación | 1/2 - 1/3 | 8 | Continua/pareada con retiro frontal | 5 | 3 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 60 | 105 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

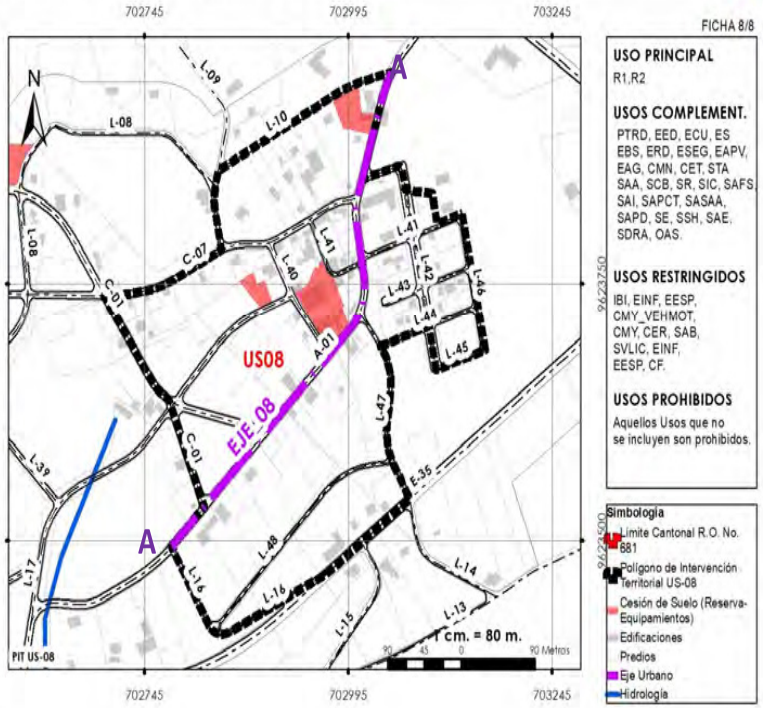
NOTAS:

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA

## FICHAS: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANOS

**CÓDIGO: US-08 EJE08**

FICHA 8/8




**USO PRINCIPAL**
R1,R2

**USOS COMPLEMENT.**
PTRD, EED, ECU, ES EBS, ERD, ESEG, EAPV, EAG, CMN, CET, STA SAA, SCB, SR, SIC, SAFS SAI, SAPCT, SASAA, SAPD, SE, SSH, SAE, SDRA, OAS.

**USOS RESTRINGIDOS**
IBI, EINF, EESP, CMY_VEHMOT, CMY, CER, SAB, SVLIC, EINF, EESP, CF.

**USOS PROHIBIDOS**
Aquellos Usos que no se incluyen son prohibidos.

Simbología
- Límite Cantonal R.O. No. 681
- Polígono de Intervención Territorial US-08
- Cesión de Suelo (Reserva-Equipamientos)
- Edificaciones
- Predios
- Eje Urbano
- Hidrología

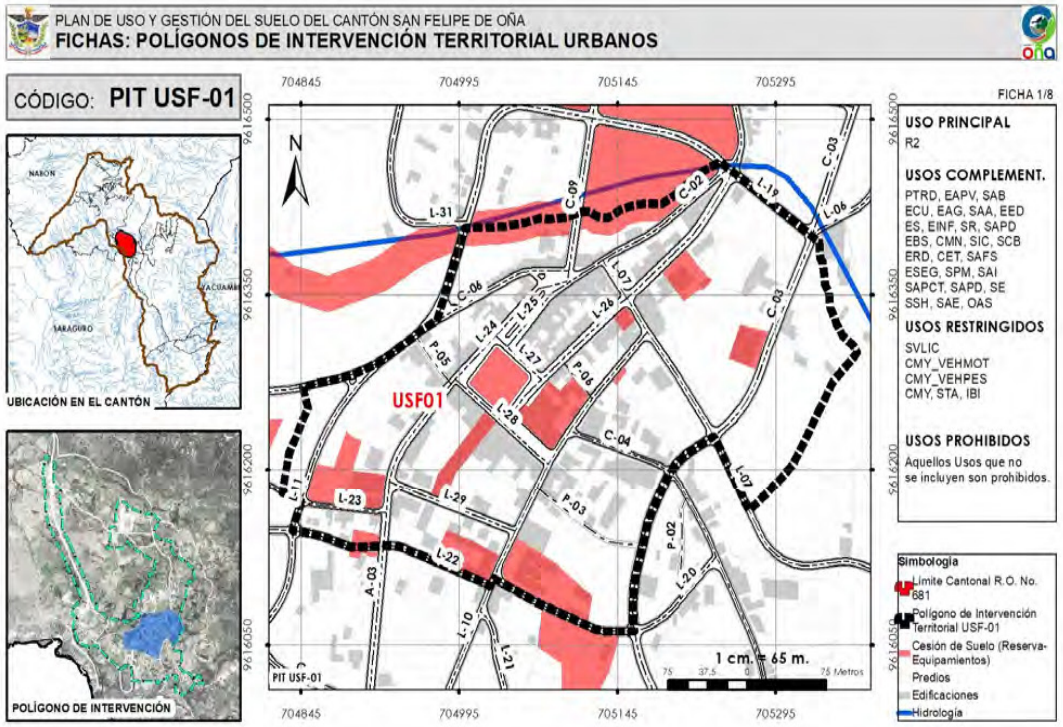
| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT US-08 EJE A-A | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Parroquial) (COT11) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | RENOVACIÓN |
| **USO GENERAL** | RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | NO APLICA |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.26 | 2.02% | 12.81 | 97.98% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 350 | 13 | 1/2 - 1/3 | 8 | pareada con retiro frontal | 5 | 3 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 55 | 95 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

NOTAS:




| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT USF-01 | URBANO |

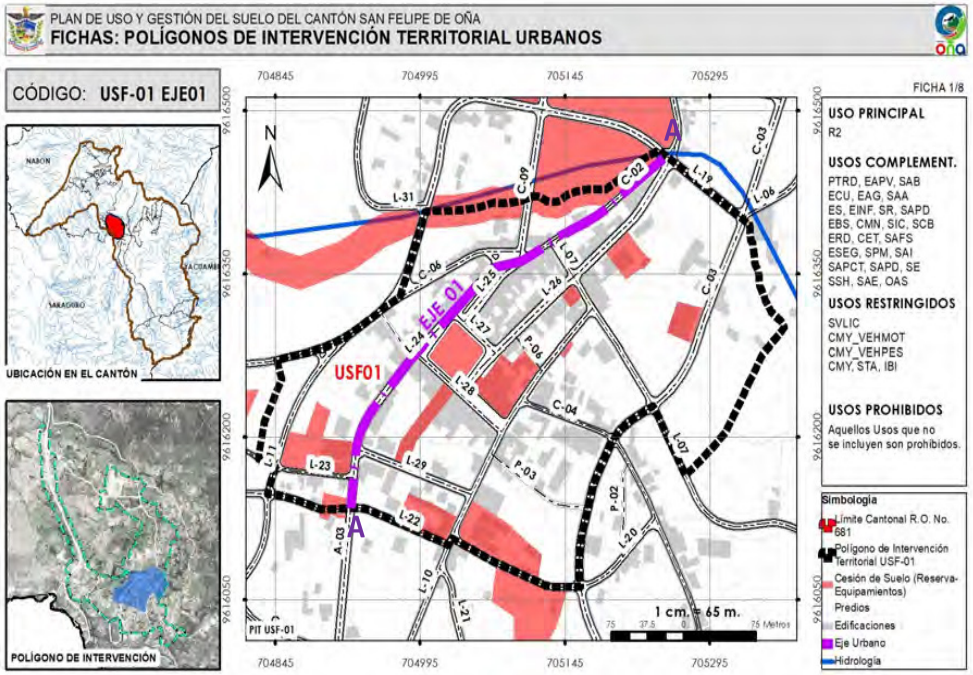
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Cantonal) (COT10) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | CONSERVACIÓN Y SOSTENIMIENTO |

| | |
|---|---|
| **USO GENERAL** | RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | 12.51 |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.78 | 6.27% | 11.72 | 93.73% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 120 | 7.00 | 1/2.5 - 1/3 | 9 | Continua sin retiro o con portal. | 3 | 0 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 65 | 115 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| 2 | 3 | 300 | 9 - 12 | 1/2 - 1/4 | 9 | Continua sin retiro o con portal. | 3 | 0 | 3 | 11,5 m para el punto más alto-cumbrera | 70 | 175 | Igual o Mayor a 130 Viviendas / Hectáreas | 0 | 0 |

NOTAS: Los predios en este PIT deberán considerar las restricciones establecidas en el componente estructurante en referencia a las zonas de respeto por ejes patrimoniales. Por otro lado aquellos predios que presenten lotes menores a 200 $m^2$ serán considerados para un único uso residencial cuya ocupación no sobrepasará el 60%




| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT USF-01 EJE A-A | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Cantonal) (COT10) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | CONSERVACIÓN - SOSTENIMIENTO |

| | |
|---|---|
| **USO GENERAL** | RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | NO APLICA |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.78 | 6.27% | 11.72 | 93.73% |

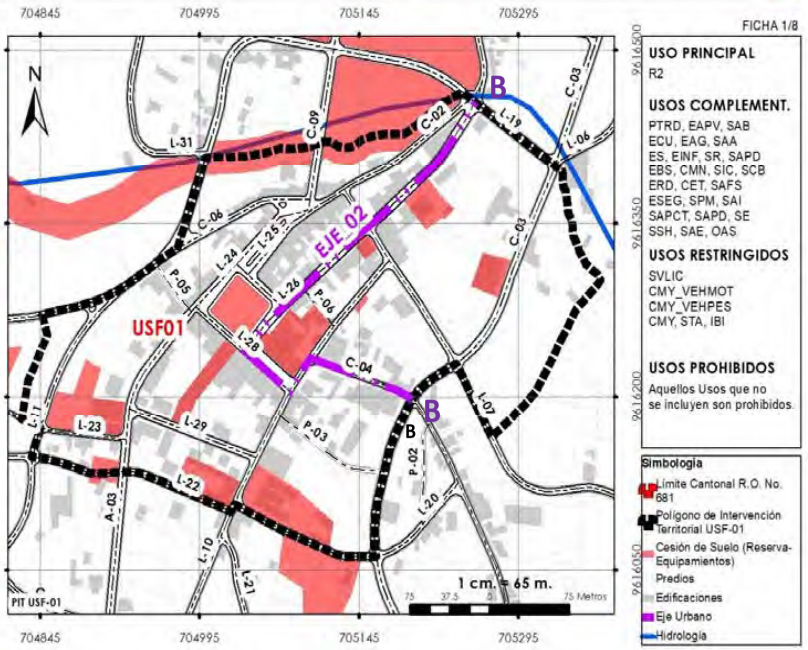
| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 120 | 7 | 1/2.5 - 1/3 | 8 | Continua sin retiro o con portal | 3 | 0 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 65 | 115 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| 2 | 3 | 200 | 9 | 1/2.5 | 8 | Continua sin retiro o con portal | 3 | 0 | 3 | 11,5 m para el punto más alto-cumbrera | 70 | 130 | Igual o Mayor a 130 Viviendas / Hectáreas | 0 | 0 |
| 3 | 4 | 350 | 13 | 1/2 | 8 | Continua sin retiro o con portal | 3 | 0 | 3 | 14,5 m para el punto más alto-cumbrera | 70 | 185 | Igual o Mayor a 130 Viviendas / Hectáreas | 0 | 0 |

NOTAS: Los predios en este PIT deberán considerar las restricciones establecidas en el componente estructurante en referencia a las zonas de respeto por ejes patrimoniales. Las Edificaciones se dispondrán conforme al perfil del terreno, de acuerdo a lo establecido en el componente urbanístico sobre la disposición de las edificaciones en terrenos con pendiente inclinada.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA

**FICHAS: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANOS**

**CÓDIGO: USF-01 EJE02**



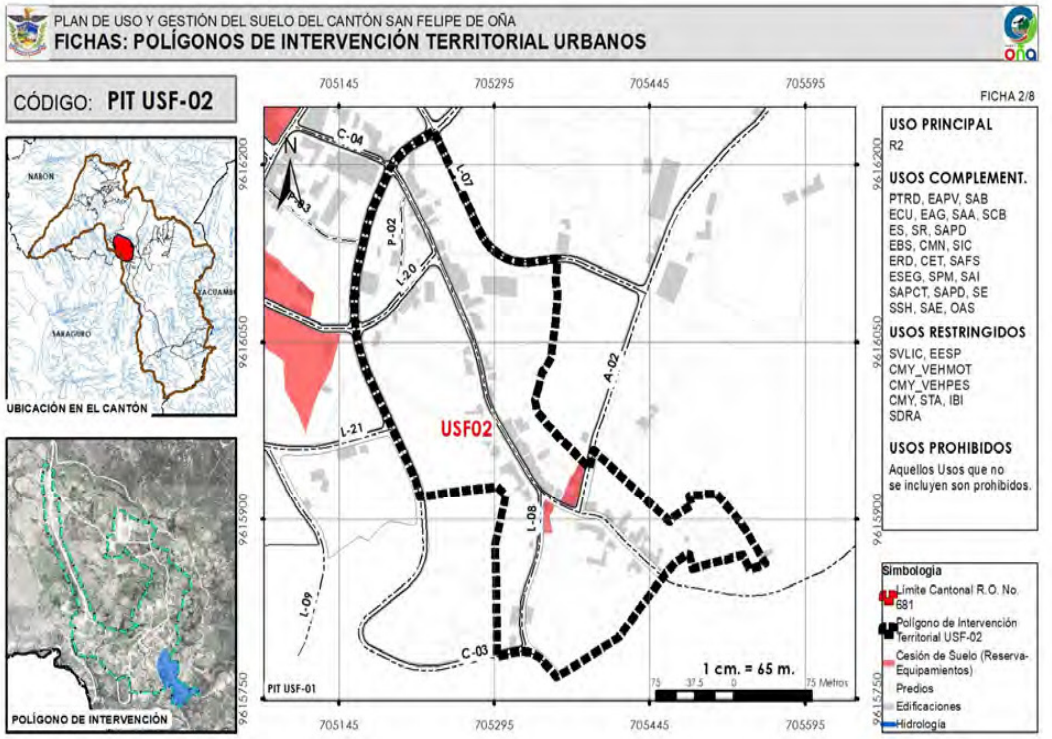

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT USF-01 EJE B-B | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Cantonal) (COT10) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | CONSERVACIÓN - SOSTENIMIENTO |
| **USO GENERAL** | RESIDENCIA |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | NO APLICA |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.78 | 6.27% | 11.72 | 93.73% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 120 | 7 | 1/2.5 - 1/3 | 8 | Continua sin retiro o con portal | 3 | 0 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 65 | 115 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| 2 | 3 | 200 | 9 | 1/2.5 | 8 | Continua sin retiro o con portal | 3 | 0 | 3 | 11,5 m para el punto más alto-cumbrera | 70 | 130 | Igual o Mayor a 130 Viviendas / | 0 | 0 |

NOTAS: Los predios en este PIT deberán considerar las restricciones establecidas en el componente estructurante en referencia a las zonas de respeto por ejes patrimoniales.




| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT USF-02 | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Cantonal) (COT10) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | NO CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | CONSERVACIÓN Y SOSTENIMIENTO |

| | |
|---|---|
| **USO GENERAL** | RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | 6.78 |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.00 | 0.00% | 6.78 | 100.00% |

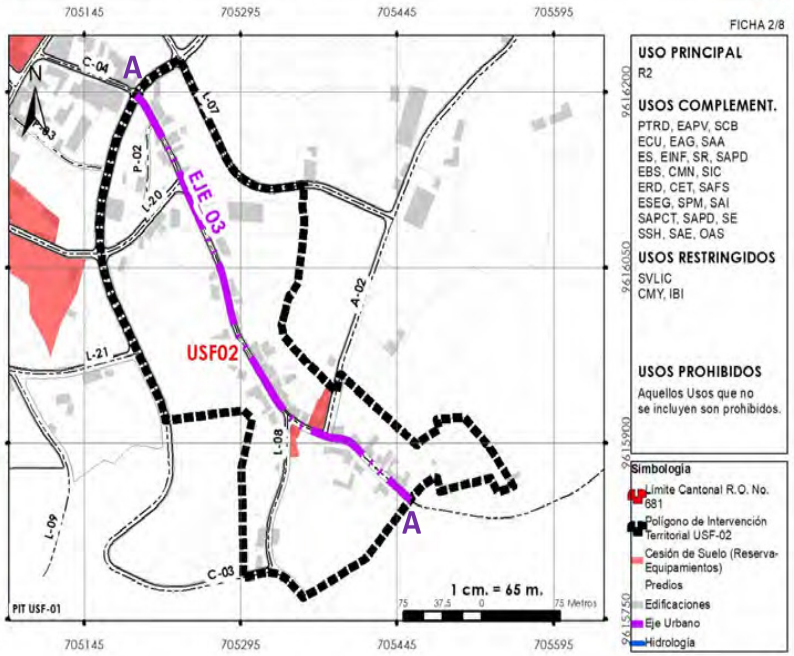
| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 350 | 13 | 1/2 | 8 | Pareada | 5 | 3 | 3 | 7.5 m para el punto más alto-cumbrera | 55 | 105 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

NOTAS: Los predios en este PIT deberán considerar las restricciones establecidas en el componente estructurante en referencia a las zonas de respeto por ejes patrimoniales, la construcción de las edificaciones acojerá las materialidades y morofologias acorde a lo existente en el tramo y que contribuyan en la manifestación de los materiales propios del sector.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA

## FICHAS: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANOS

CÓDIGO: **USF-02 EJE03**




| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT USF-02 EJE A-A | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Cantonal) (COT10) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | CONSERVACIÓN Y SOSTENIMIENTO |

| | |
|---|---|
| **USO GENERAL** | RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | NO APLICA |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.00 | 0.00% | 6.78 | 100.00% |

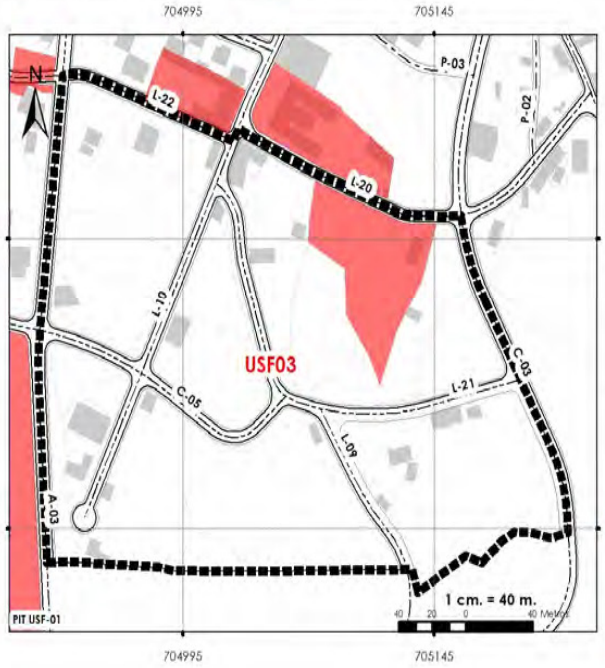
| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 120 | 7 | 1/2.5 | 8 | Continua con retiro o portal | 3 | 0 | 3 | 7.5 m para el punto más alto-cumbrera | 65 | 110 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| 2 | 3 | 300 | 12 | 1/2 | 8 | Continua con retiro o portal | 3 | 0 | 3 | 11,5 m para el punto más alto-cumbrera | 75 | 135 | Igual o Mayor a 130 Viviendas / Hectáreas | 3 | 0 |

NOTAS: Los predios en este PIT deberán considerar las restricciones establecidas en el componente estructurante en referencia a las zonas de respeto por ejes patrimoniales. la construcción de las edificaciones acojerá las materialidades y morofologias acorde a lo existente en el tramo y que contribuyan en la manifestación de los materiales propios del sector.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA

## FICHAS: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANOS

**CÓDIGO: PIT USF-03**




FICHA 3/8

**USO PRINCIPAL**
R1

**USOS COMPLEMENT.**
R2, AGAFPM, EED, PTRD
EAPV, SCB, ECU, EAG
SAA, ES, SR, SAPD
EBS, CMN, SIC, ESP_PVIS
ERD, CET, SE
ESEG, SPM, SAI
SAPCT, SAPD
SSH, SAE, OAS

**USOS RESTRINGIDOS**
SVLIC, IMI,
CMY, IBI, EESP
SAB, SDRA

**USOS PROHIBIDOS**
Aquellos Usos que no se incluyen son prohibidos.

**Simbología**
- Límite Cantonal R.O. No. 681
- Polígono de Intervención Territorial USF-03
- Cesión de Suelo (Reserva-Equipamientos)
- Predios
- Edificaciones
- Hidrología

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT USF-03 | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Cantonal) (COT10) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | NO CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | DESARROLLO |

| | |
|---|---|
| **USO GENERAL** | RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | 6.00 |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.00 | 0.00% | 6.00 | 100.00% |

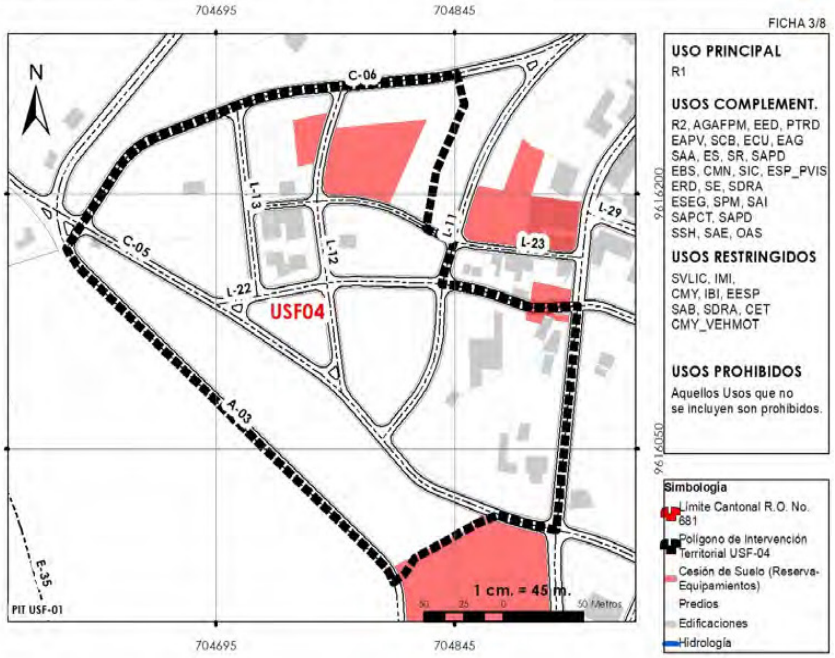
| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 300 | 12 | 1/2 - 1/3 | 8 | Pareada con retiro frontal | 5 | 3 | 3 | 7.5 m para el punto más alto-cumbrera | 45 | 80 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| 2 | 3 | 500 | 20 | 1/1.25 - 1/2 | 10 | Aislada | 5 | 3 | 3 | 11,5 m para el punto más alto-cumbrera | 45 | 110 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 3 | 0 |

NOTAS:

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA

## FICHAS: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANOS

CÓDIGO: **PIT USF-04**




FICHA 3/8

**USO PRINCIPAL**
R1

**USOS COMPLEMENT.**
R2, AGAFPM, EED, PTRD EAPV, SCB, ECU, EAG SAA, ES, SR, SAPD EBS, CMN, SIC, ESP_PVIS ERD, SE, SDRA ESEG, SPM, SAI SAPCT, SAPD SSH, SAE, OAS

**USOS RESTRINGIDOS**
SVLIC, IMI, CMY, IBI, EESP SAB, SDRA, CET CMY_VEHMOT

**USOS PROHIBIDOS**
Aquellos Usos que no se incluyen son prohibidos.

**Simbología**
- Límite Cantonal R.O. No. 681
- Polígono de Intervención Territorial USF-04
- Cesión de Suelo (Reserva-Equipamientos)
- Predios
- Edificaciones
- Hidrología

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT USF-04 | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Cantonal) (COT10) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | NO CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | CONSOLIDACIÓN |

| | |
|---|---|
| **USO GENERAL** | RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | 5.49 |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.00 | 0.00% | 5.49 | 100.00% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 150 | 9 | 1/2 | 8 | Continua con retiro frontal | 5 | 0 | 3 | 7.5 m para el punto más alto-cumbrera | 50 | 85 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| 2 | 3 | 350 | 12 | 1/2,5 - 1/3 | 8 | Pareada con retiro frontal | 5 | 3 | 3 | 11,5 m para el punto más alto-cumbrera | 55 | 135 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 3 |

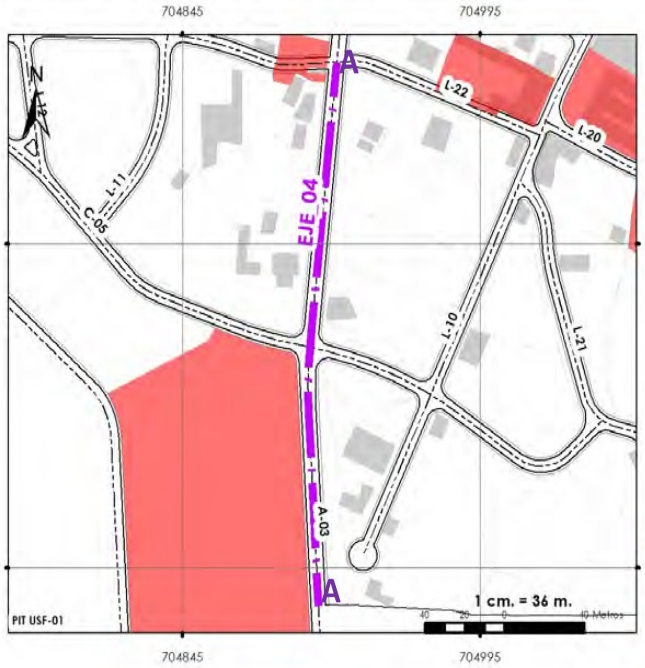
NOTAS:

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA

## FICHAS: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANOS

**CÓDIGO: USF-03-04 EJE-04**

FICHA 3/8




**USO PRINCIPAL**
R1

**USOS COMPLEMENT.**
R2, AGAFPM, EED, PTRD EAPV, SCB, ECU, EAG SAA, ES, SR, SAPD EBS, CMN, SIC, ESP_PVIS ERD, SE, SDRA ESEG, SPM, SAI SAPCT, SAPD SSH, SAE, OAS

**USOS RESTRINGIDOS**
SVLIC, IMI, CMY, IBI, EESP SAB, SDRA, CET CMY_VEHMOT

**USOS PROHIBIDOS**
Aquellos Usos que no se incluyen son prohibidos.

Simbología
- Límite Cantonal R.O. No. 681
- Cesión de Suelo (Reserva-Equipamientos)
- Predios
- Edificaciones
- Eje Urbano
- Hidrología

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT USF-03-04 EJE A-A | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Cantonal) (COT10) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | NO CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | CONSOLIDACIÓN |

| | |
|---|---|
| **USO GENERAL** | RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | NO APLICA |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.00 | 0.00% | 5.49 | 100.00% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 400 | 18 | 1/1,25 -1/2 | 10 | AISLADA | 5 | 3 | 3 | 7.5 m para el punto más alto-cumbrera | 45 | 80 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

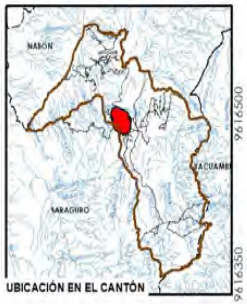
NOTAS: Será adminitdo un tercer piso siempre y cuando este tercer piso se conforme en terrazas y no perjudique la visuales paisajísticas del entorno.

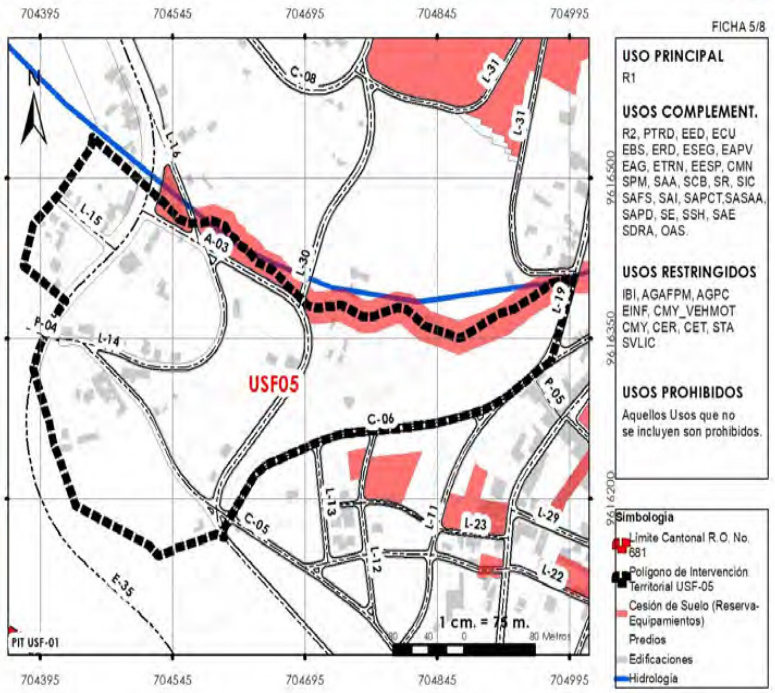
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA

## FICHAS: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANOS

CÓDIGO: **PIT USF-05**

FICHA 5/8






**USO PRINCIPAL**
R1

**USOS COMPLEMENT.**
R2, PTRD, EED, ECU EBS, ERD, ESEG, EAPV EAG, ETRN, EESP, CMN SPM, SAA, SCB, SR, SIC SAFS, SAI, SAPCT,SASAA, SAPD, SE, SSH, SAE SDRA, OAS.

**USOS RESTRINGIDOS**
IBI, AGAFPM, AGPC EINF, CMY_VEHMOT CMY, CER, CET, STA SVLIC

**USOS PROHIBIDOS**
Aquellos Usos que no se incluyen son prohibidos.

**Simbología**
- Límite Cantonal R.O. No. 681
- Polígono de Intervención Territorial USF-05
- Cesión de Suelo (Reserva-Equipamientos)
- Predios
- Edificaciones
- Hidrología

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT USF-05 | URBANO |

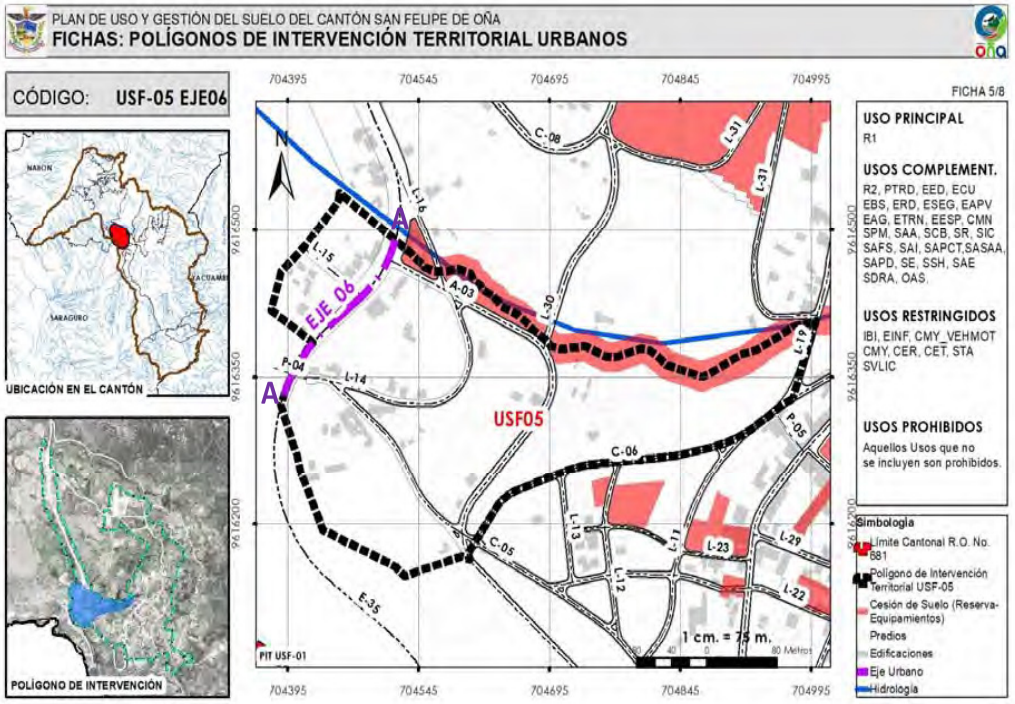
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Cantonal) (COT10) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | NO CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | CONSOLIDACIÓN |

| | |
|---|---|
| **USO GENERAL** | RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | 11.00 |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 2.59 | 23.54% | 8.41 | 76.46% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 4 | 400 | 14 | 1/2 - 1/3 | 10 | Pareada con retiro frontal | 5 | 3 | 3 | 14,5 m para el punto más alto-cumbrera | 60 | 180 | Igual o Mayor a 130 Viviendas / Hectáreas | 0 | 3 |

NOTAS:



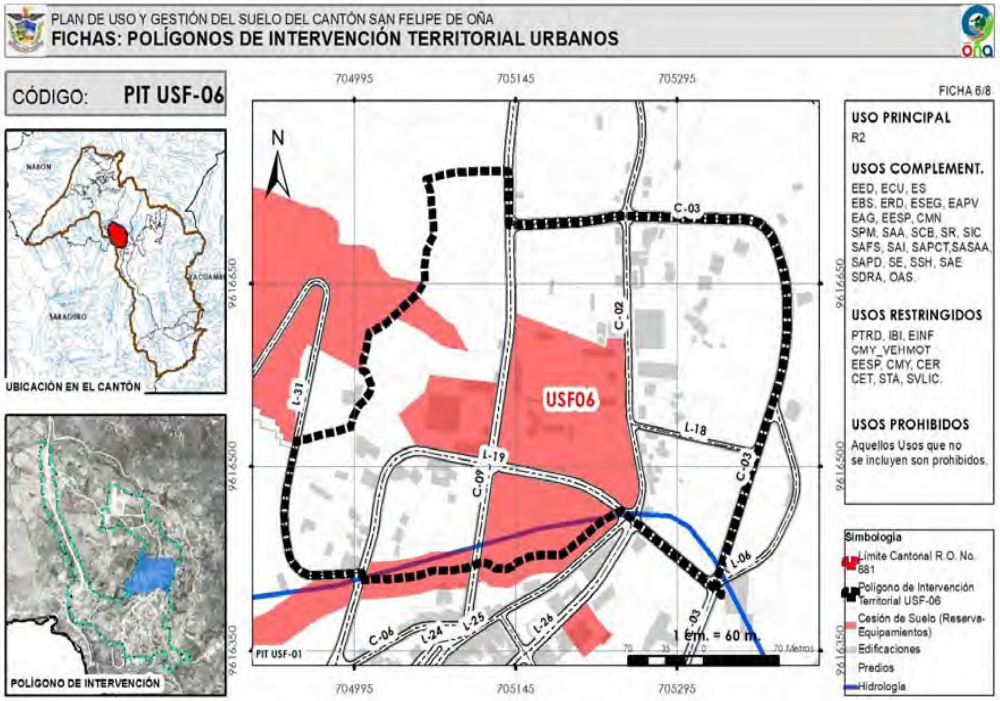

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT USF-05 EJE A-A | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Cantonal) (COT10) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | RENOVACIÓN |
| **USO GENERAL** | RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | NO APLICA |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 2.59 | 23.54% | 8.41 | 76.46% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 200 | 9 | 1/2,5 - 1/3 | 16 | Continua con retiro frontal | 5 | 0 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 65 | 115 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| 2 | 3 | 350 | 13 | 1/2 - 1/3 | 16 | Pareada con retiro Frontal | 5 | 3 | 3 | 11,5 m para el punto más alto-cumbrera | 55 | 130 | Igual o Mayor a 130 Viviendas / Hectáreas | 0 | 3 |
| 3 | 4 | 400 | 14 | 1/2 - 1/3 | 16 | Pareada con retiro frontal | 5 | 3 | 3 | 14,5 m para el punto más alto-cumbrera | 60 | 180 | Igual o Mayor a 130 Viviendas / Hectáreas | 0 | 3 |

NOTAS: El presente tramo presentará un derecho de vía cuya franja es de 14 metros a partir del eje de la vía sobre la cual se emplaza el eje urbano. A partir de esa medida se construirá los cerramientos.



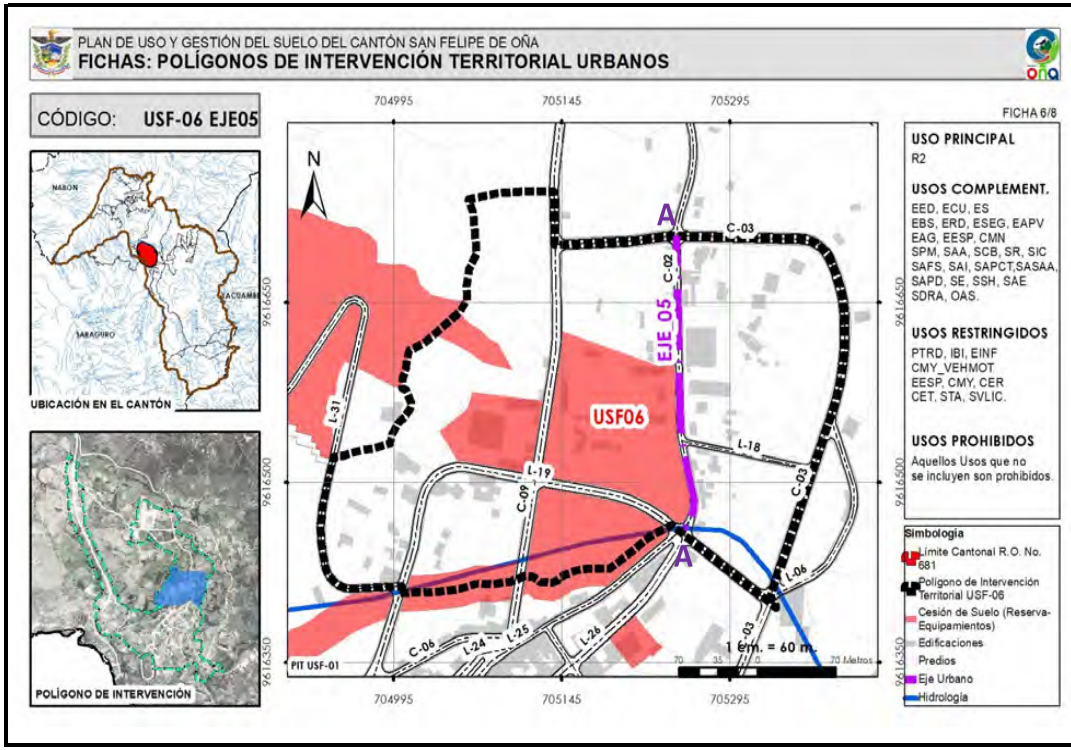

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT USF-06 | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Cantonal) (COT10) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | RENOVACIÓN |
| **USO GENERAL** | RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | 10.98 |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 1.51 | 13.72% | 9.47 | 86.28% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 200 | 9 | 1/2,5 - 1/3 | 8 | Continua con retiro frontal | 5 | 0 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 65 | 115 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| 2 | 3 | 350 | 12 | 1/2,5 - 1/3 | 8 | Pareada con retiro frontal | 5 | 3 | 3 | 11,5 m para el punto más alto-cumbrera | 55 | 135 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 3 |
| 3 | 4 | 500 | 16 | 1/2 | 10 | Pareada | 6 | 3 | 3 | 14,5 m para el punto más alto-cumbrera | 60 | 180 | Igual o Mayor a 130 Viviendas / Hectáreas | 0 | 3 |

NOTAS:

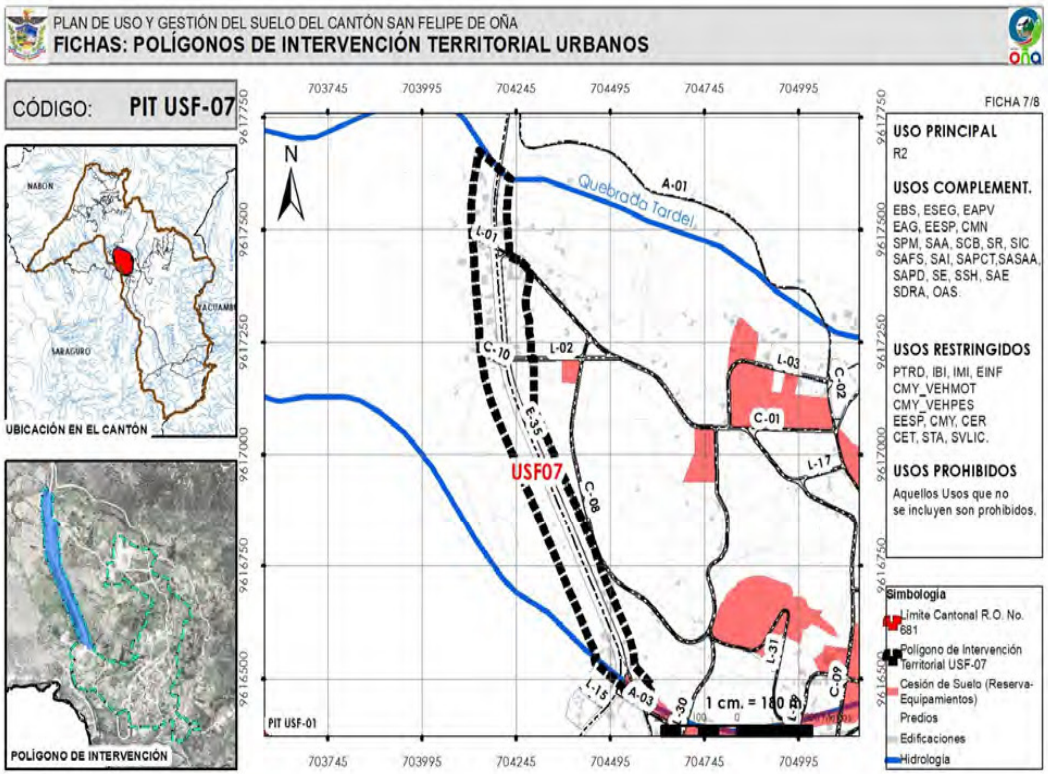



| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT USFO6 EJE A-A | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Cantonal) (COT10) |
| SUBCLASIFICACIÓN | CONSOLIDADO |
| TRATAMIENTO | RENOVACIÓN |
| USO GENERAL | RESIDENCIAL |
| ÁREA BRUTA (ha) | NO APLICA |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 1.51 | 13.72% | 9.47 | 86.28% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 120 | 7 | 1/2.5 - 1/3 | 10 | Continua con retiro frontal | 5 | 0 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 55 | 110 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| 2 | 3 | 200 | 9 | 1/2.5 | 10 | Continua con retiro frontal | 5 | 0 | 3 | 11,5 m para el punto más alto-cumbrera | 65 | 145 | Igual o Mayor a 130 Viviendas / Hectáreas | 0 | 0 |
| 3 | 4 | 350 | 13 | 1/2 | 10 | Continua con retiro frontal | 5 | 0 | 3 | 14,5 m para el punto más alto-cumbrera | 70 | 185 | Igual o Mayor a 130 Viviendas / Hectáreas | 0 | 3 |
| NOTAS: | | | | | | | | | | | | | | | |



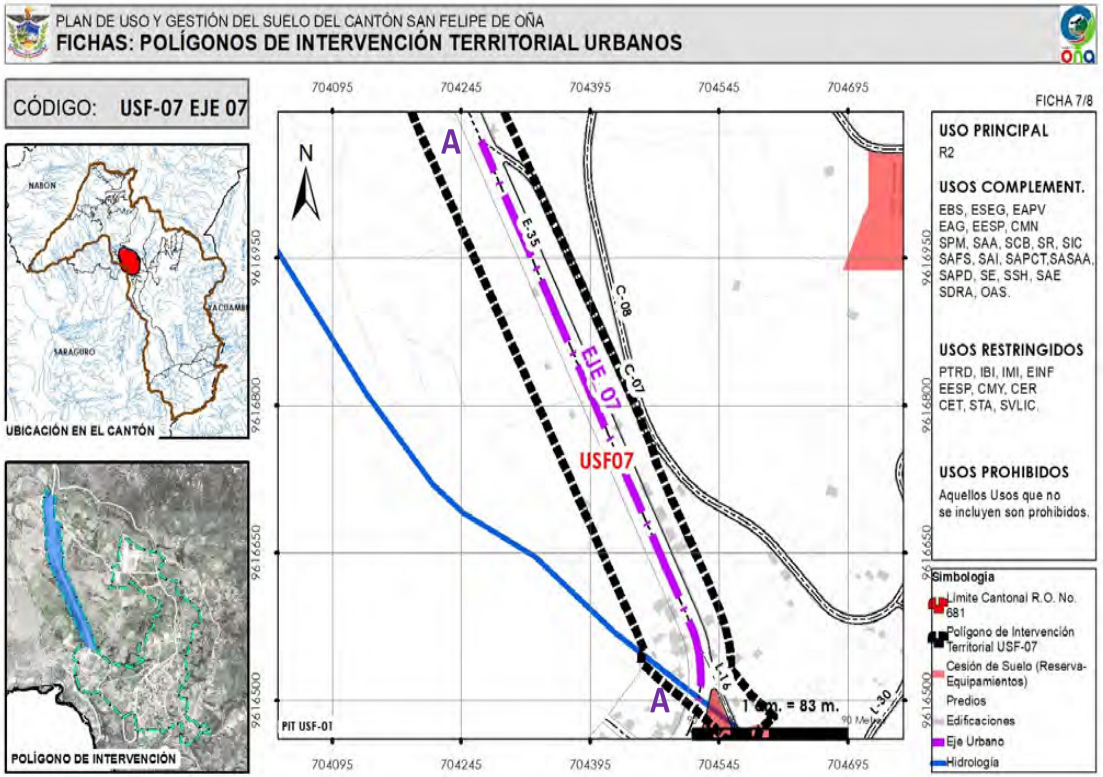

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT USF-07 | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Cantonal) (COT10) |
| SUBCLASIFICACIÓN | NO CONSOLIDADO |
| TRATAMIENTO | MEJORAMIENTO INTEGRAL |
| USO GENERAL | COMERCIO |
| ÁREA BRUTA (ha) | 13.20 |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.21 | 1.59% | 12.99 | 98.41% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | FRONTAL / LATERAL |
| 1 | 2 | 200 | 9 | 1/2 - 1/3 | 8 | Continúa con retiro frontal | 5 | 0 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 60 | 105 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 / 0 |

NOTAS:




| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT USF-07 EJE A-A | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Cantonal) (COT10) |
| SUBCLASIFICACIÓN | NO CONSOLIDADO |
| TRATAMIENTO | MEJORAMIENTO INTEGRAL |
| USO GENERAL | COMERCIO |
| ÁREA BRUTA (ha) | NO APLICA |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.21 | 1.59% | 12.99 | 98.41% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | | |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | FRONTAL | LATERAL |
| 1 | 2 | 750 | 20 | 1/1.5 -1/2 | 28 | Pareada sin retiro frontal | 0 | 3 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 60 | 120 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |

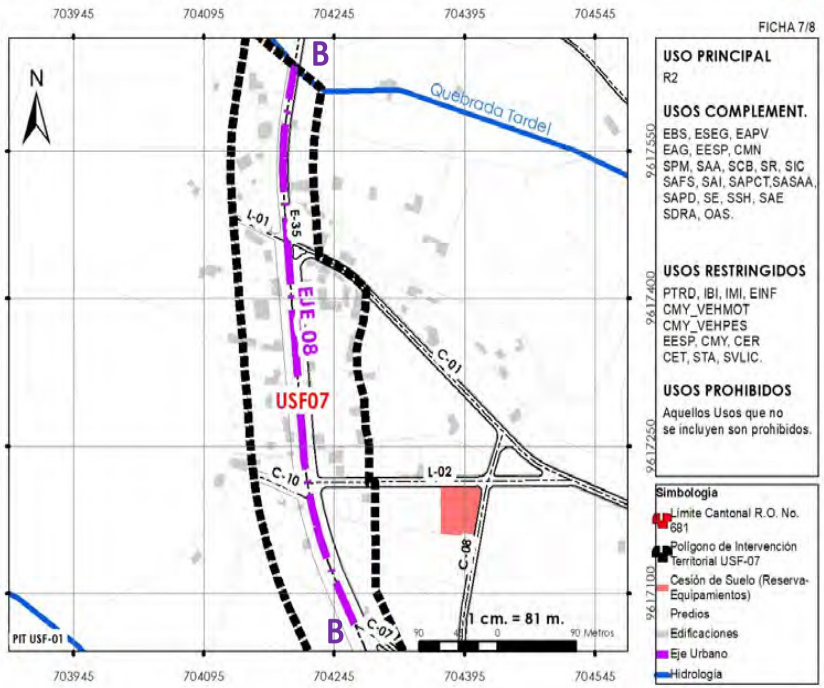
NOTAS:

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA

## FICHAS: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANOS

**CÓDIGO: USF-07 EJE 08**

FICHA 7/8




**USO PRINCIPAL**
R2

**USOS COMPLEMENT.**
EBS, ESEG, EAPV
EAG, EESP, CMN
SPM, SAA, SCB, SR, SIC
SAFS, SAI, SAPCT,SASAA,
SAPD, SE, SSH, SAE
SDRA, OAS.

**USOS RESTRINGIDOS**
PTRD, IBI, IMI, EINF
CMY_VEHMOT
CMY_VEHPES
EESP, CMY, CER
CET, STA, SVLIC.

**USOS PROHIBIDOS**
Aquellos Usos que no se incluyen son prohibidos.

**Simbología**
- Límite Cantonal R.O. No. 681
- Polígono de Intervención Territorial USF-07
- Cesión de Suelo (Reserva-Equipamientos)
- Predios
- Edificaciones
- Eje Urbano
- Hidrología

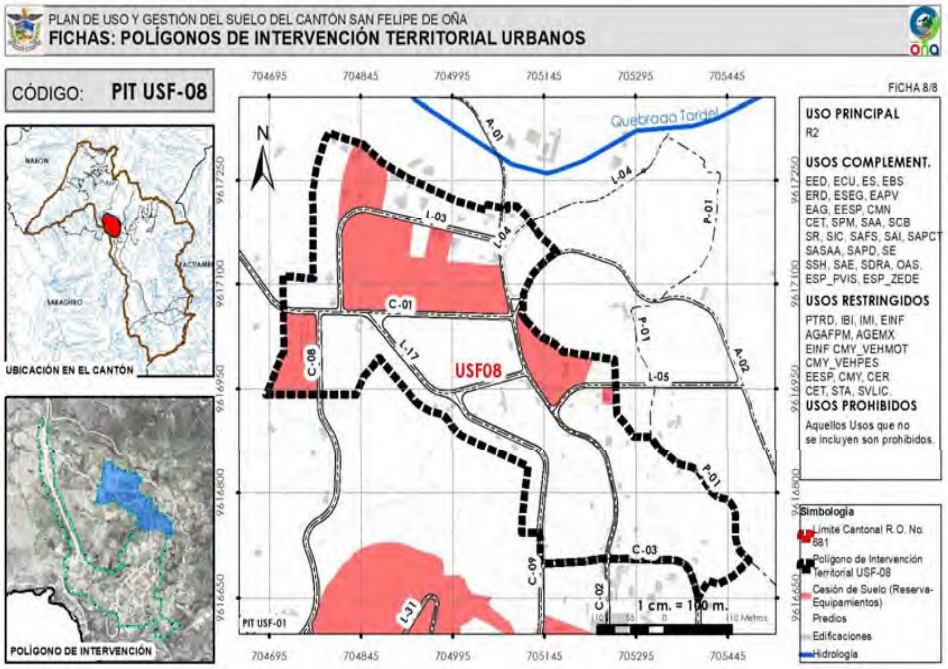
| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT USF-07 EJE B-B | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Cantonal) (COT10) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | RENOVACIÓN |
| **USO GENERAL** | COMERCIO |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | NO APLICA |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.21 | 1.59% | 12.99 | 98.41% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 400 | 18 | 1/1,25 -1/2 | 28 | AISLADA | 5 | 3 | 3 | 7.5 m para el punto más alto-cumbrera | 45 | 80 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |

NOTAS:

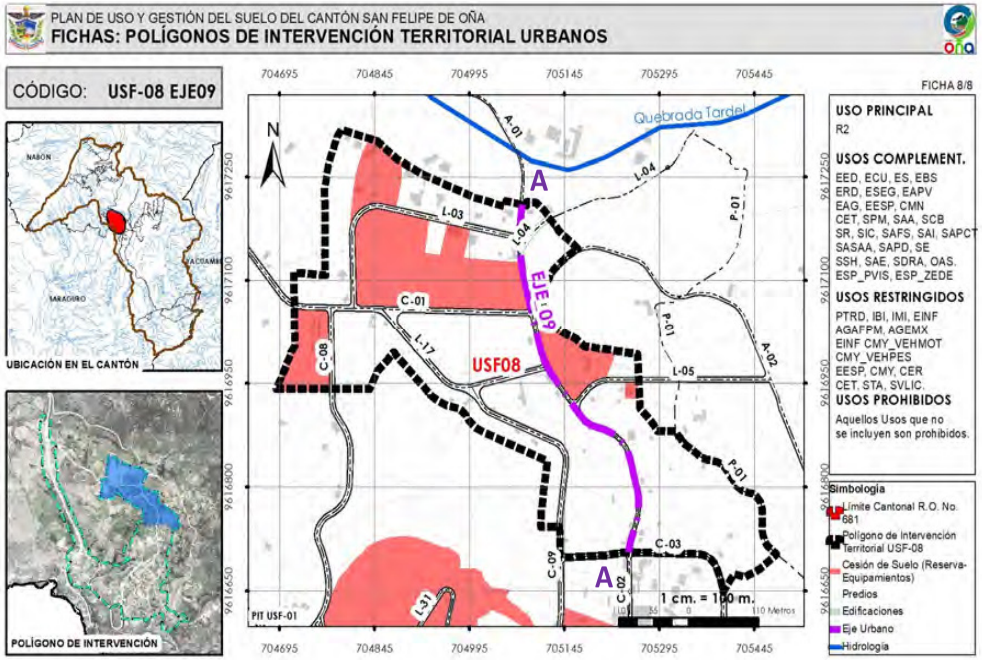



| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT USF-08 | URBANO |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Cantonal) (COT10) |
| SUBCLASIFICACIÓN | NO CONSOLIDADO |
| TRATAMIENTO | CONSOLIDACIÓN |
| USO GENERAL | RESIDENCIAL |
| ÁREA BRUTA (ha) | 20.33 |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.78 | 3.86% | 19.55 | 96.14% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 200 | 9 | 1/2 - 1/2.5 | 8 | Continua con retiro frontal | 5 | 0 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 65 | 115 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| 2 | 3 | 350 | 13 | 1/2 - 1/2.5 | 10 | Pareada | 5 | 3 | 3 | 11,5 m para el punto más alto-cumbrera | 55 | 140 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| 3 | 4 | 500 | 16 | 1/2 | 10 | Pareada | 6 | 3 | 3 | 14,5 m para el punto más alto-cumbrera | 60 | 180 | Igual o Mayor a 130 Viviendas / Hectáreas | 0 | 3 |
| 4 | 5 | 600 | 22 | 1/2 | 10 | Aislada | 6 | 3.5 | 3.5 | 17,8 m para el punto más alto-cumbrera | 45 | 170 | Igual o Mayor a 130 Viviendas / Hectáreas | 3 | 3 |
| 5 | 6 | 750 | 24 | 1/2 | 10 | Aislada | 5 | 4,5 | 4,5 | 20,8 m para el punto más alto-cumbrera | 40 | 210 | Igual o Mayor a 130 Viviendas / Hectáreas | 3 | 3 |
| NOTAS: | | | | | | | | | | | | | | | |




| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT USF-08 EJE A-A | URBANO |

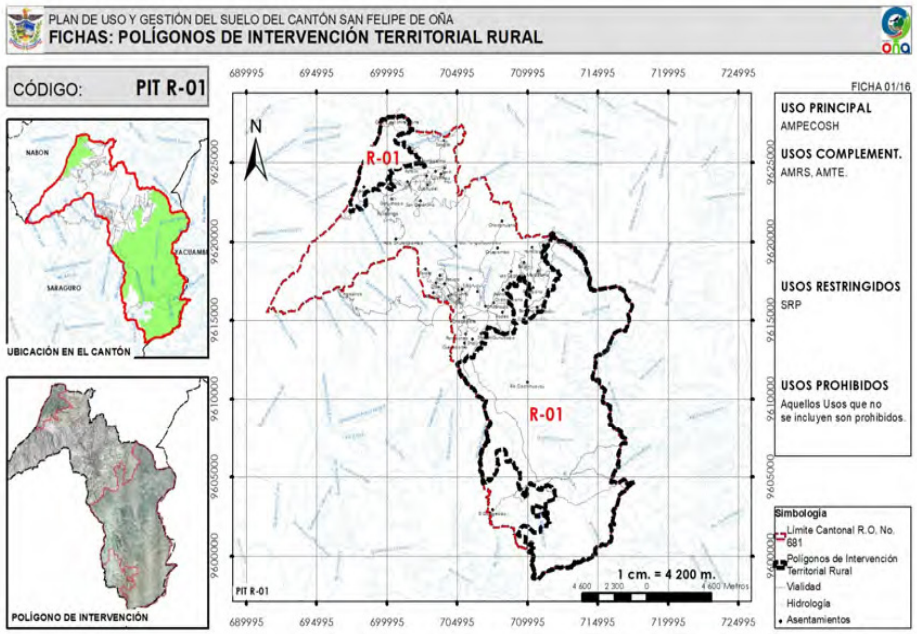
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos (Urbano Cantonal) (COT10) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | NO CONSOLIDADO |
| **TRATAMIENTO** | CONSOLIDACIÓN |
| **USO GENERAL** | RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | NO APLICA |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.78 | 3.86% | 19.55 | 96.14% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | | |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | FRONTAL | LATERAL |
| 1 | 2 | 120 | 7 | 1/2.5 - 1/3 | 10 | Continua con retiro frontal | 5 | 0 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 55 | 110 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| 2 | 3 | 200 | 9 | 1/2.5 | 10 | Continua con retiro frontal | 5 | 0 | 3 | 11,5 m para el punto más alto-cumbrera | 65 | 145 | Igual o Mayor a 130 Viviendas / Hectáreas | 0 | 0 |
| 3 | 4 | 350 | 13 | 1/2 | 10 | Continua con retiro frontal | 5 | 0 | 3 | 14,5 m para el punto más alto-cumbrera | 70 | 185 | Igual o Mayor a 130 Viviendas / Hectáreas | 0 | 3 |

NOTAS:

# ANEXO No. 2
# FICHAS POR PIT RURAL



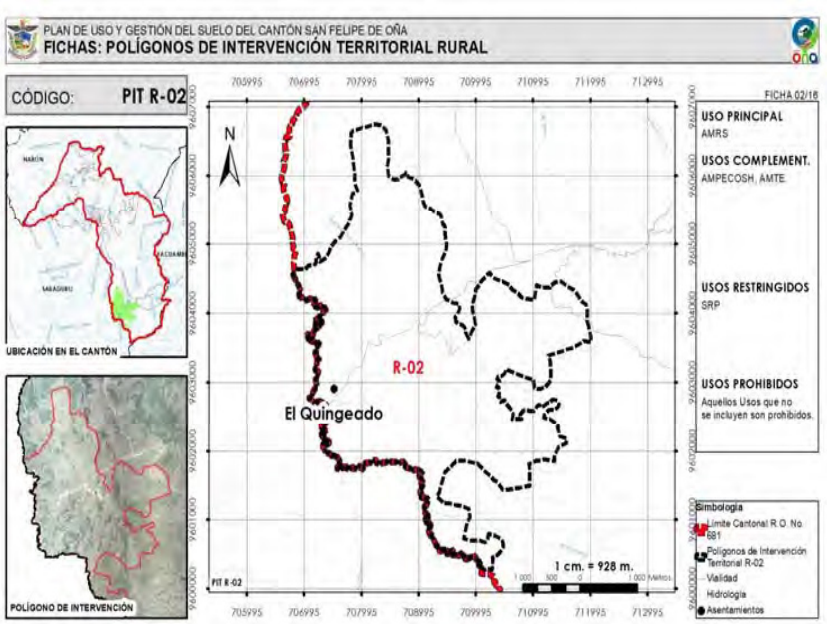

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT R-01 | RURAL |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CLASIFICACIÓN** | Unidad para la conservación de servicios ecosistémicos. (COT1) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | SUELO DE PROTECCIÓN Y MANEJO AMBIENTAL |
| **TRATAMIENTO** | CONSERVACIÓN |

| | |
|---|---|
| **USO PRINCIPAL** | Conservación ambiental |
| **USOS COMPLEMENTARIO** | Actividades científicas, restauración ambiental y reforestación –con especies nativas–. |
| **USOS RESTRINGIDOS** | Turismo sustentable: excursionismo, camping, pesca deportiva, contemplación, rafting; crianza de camélidos. |

| FRACCIONAMIENTOS | | | | | | CONSTRUCCIÓN (SOLO SE PERMITIRÁ CUYOS TERRENOS PRESENTEN PENDIENTES MENORES AL 30% Y CON ESTUDIOS GEOTÉCNICOS HASTA EL 60%, MAS DEL 60% DE PENDIENTE PROHIDA LA CONSTRUCCIÓN) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO | | FRENTE MÍNIMO | | RELACIÓN FRE/FON MÁXIMO | | ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA EN TERRENOS MENORES AL LOTE MÍNIMO HASTA... | | COS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | CUS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | FRONTAL | | | | | LATERAL | | | | |
| G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C |
| Por los recursos naturales y ecosistemas que contiene el territorio ubicado dentro de esta categoría de ordenación, se declara la estricta conservación del páramo y vegetación leñosa existente con el fin de precautelar la producción de servicios ecosistémicos para el futuro del cantón San Felipe de Oña y por tanto se prohíbe la división del terreno comprendido dentro de esta unidad. | | | | | | Solo se permitirá la construcción de edificaciones e infraestructuras destinadas para refugios públicos los mismos serán realizados con materiales de bajo impacto ambiental, los mismos serán localizados en la correspondiente ordenanza que sanciona el PDOT Y PUGS Cantonal considerando las normativas generales en relación a las zonas de conservación natural del cantón. (Área de competencia compartida con el MAE, se deberá solicitar las autorizaciones pertinentes a esa entidad). | | | | | | | | | | | | | | | | | |

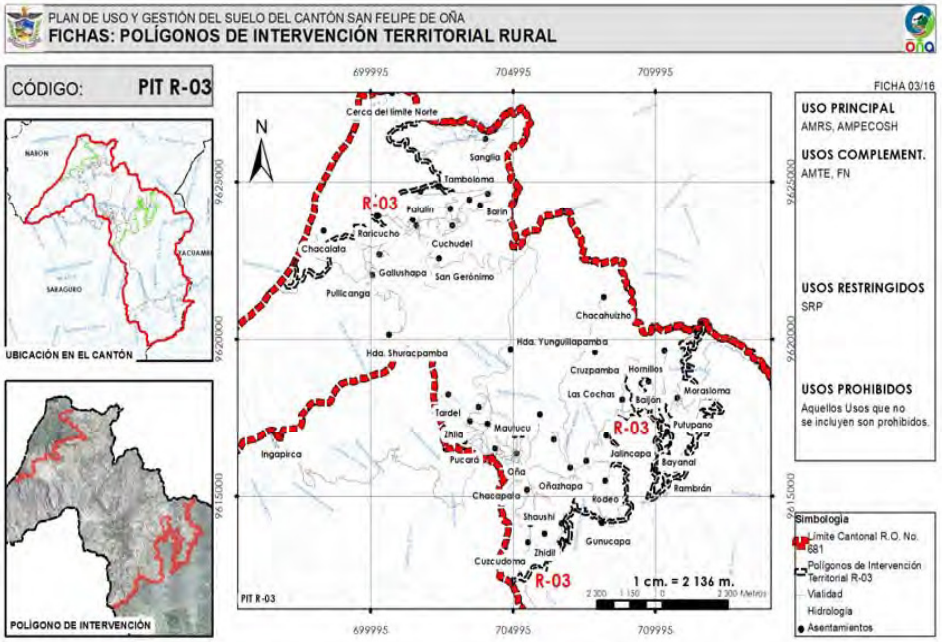
| NOTAS: | | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | | RETIRO EJE VIAL-CERRAMIENTO | | | | TIPO DE IMPLANTACIÓN | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | POSTERIOR | | | | | | | | | | | | |
| | | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | G | C |
| | | Solo se permitirá la construcción de edificaciones e infraestructuras destinadas para refugios públicos los mismos serán realizados con materiales de bajo impacto ambiental, los mismos serán localizados en la correspondiente ordenanza que sanciona el PDOT Y PUGS Cantonal considerando las normativas generales en relación a las zonas de conservación natural del cantón. (Área de competencia compartida con el MAE, se deberá solicitar las autorizaciones pertinentes a esa entidad). | | | | | | | | | | | | |




| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT R-02 | RURAL |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CLASIFICACIÓN | Unidad de recuperación ecosistémica. (COT3) |
| SUBCLASIFICACIÓN | SUELO DE PROTECCIÓN Y MANEJO AMBIENTAL |
| TRATAMIENTO | RECUPERACIÓN Y CONSERVACIÓN |
| USO PRINCIPAL | Recuperación ambiental |
| USOS COMPLEMENTARIO | Actividades científicas, restauración ambiental y reforestación –con especies nativas–. |
| USOS RESTRINGIDOS | Equipamiento comunitario de alcance cantonal, excursionismo y contemplación. |

| FRACCIONAMIENTOS | | | | | | CONSTRUCCIÓN (SOLO SE PERMITIRÁ CUYOS TERRENOS PRESENTEN PENDIENTES MENORES AL 30% Y CON ESTUDIOS GEOTÉCNICOS HASTA EL 60%, MAS DEL 60% DE PENDIENTE PROHIDA LA CONSTRUCCIÓN) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO | | FRENTE MÍNIMO | | RELACIÓN FRE/FON MÁXIMO | | ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA EN TERRENOS MENORES AL LOTE MÍNIMO HASTA... | | COS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | CUS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | FRONTAL | | | | | LATERAL | | | | |
| G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C |
| Por los recursos naturales y ecosistemas que contiene el territorio ubicado dentro de esta categoría de ordenación, se declara la estricta conservación del páramo y vegetación leñosa existente previo a su recuperación ecositémica, con el fin de precautelar la producción de servicios ecosistémicos para el futuro del cantón San Felipe de Oña y por tanto se prohíbe la división del terreno comprendido dentro de esta unidad. | | | | | | Solo se permitirá la construcción de edificaciones e infraestructuras destinadas para refugios públicos los mismos serán realizados con materiales de bajo impacto ambiental; localizados en la correspondiente ordenanza que sanciona el PDOT Y PUGS Cantonal considerando las normativas generales en relación a las zonas de conservación natural del cantón. (Área de competencia compartida con el MAA, se deberá solicitar las autorizaciones pertinentes a esa entidad). | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| NOTAS: | | | | | | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | | RETIRO EJE VIAL-CERRAMIENTO | | | | | TIPO DE IMPLANTACIÓN | | | | |
| | | | | | | POSTERIOR | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | G | C | | | | | |
| | | | | | | Solo se permitirá la construcción de edificaciones e infraestructuras destinadas para refugios públicos los mismos serán realizados con materiales de bajo impacto ambiental; localizados en la correspondiente ordenanza que sanciona el PDOT Y PUGS Cantonal considerando las normativas generales en relación a las zonas de conservación natural del cantón. (Área de competencia compartida con el MAA, se deberá solicitar las autorizaciones pertinentes a esa entidad). | | | | | | | | | | | | | | | |

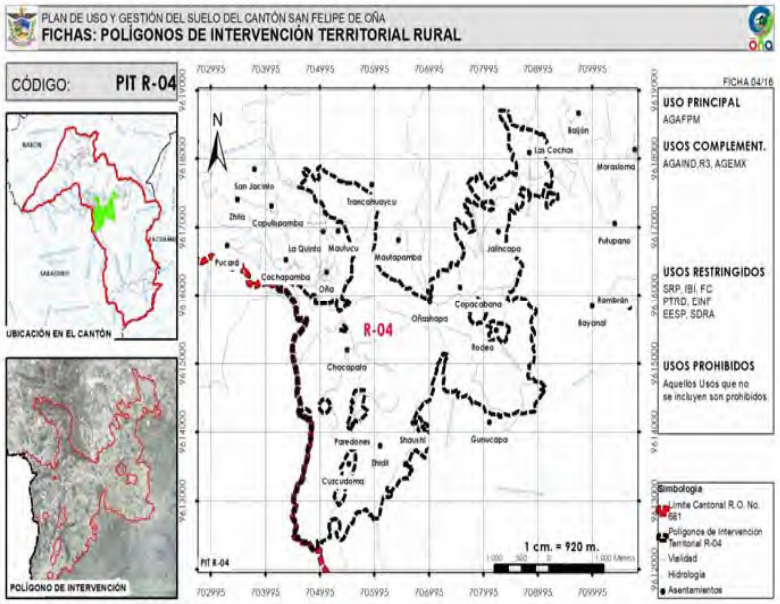



| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT R-03 | RURAL |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CLASIFICACIÓN | Unidad para la conservación estricta para amortiguamiento. (COT2) |
| SUBCLASIFICACIÓN | SUELO DE PROTECCIÓN Y MANEJO ESPECIAL |
| TRATAMIENTO | RECUPERACIÓN Y CONSERVACIÓN |
| USO PRINCIPAL | Conservación estricta |
| USOS COMPLEMENTARIO | Actividades de recuperación, cientificas y de investigación. |
| USOS RESTRINGIDOS | Turismo Sustentable: excursionismo, camping, pesca deportiva, contemplación, rafting, crianza de camélidos, actividades cientificas para la recuperación de espaciós degradados, Equipamientos destinados a refugios. |

| FRACCIONAMIENTOS | | | | | | CONSTRUCCIÓN (SOLO SE PERMITIRÁ CUYOS TERRENOS PRESENTEN PENDIENTES MENORES AL 30% Y CON ESTUDIOS GEOTÉCNICOS HASTA EL 60%, MAS DEL 60% DE PENDIENTE PROHIDA LA CONSTRUCCIÓN) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO | | FRENTE MÍNIMO | | RELACIÓN FRE/FON MÁXIMO | | ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA EN TERRENOS MENORES AL LOTE MÍNIMO HASTA... | | COS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | CUS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | FRONTAL | | | | | LATERAL | | | | |
| G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C |
| 5ha | | 150 m | | 1/2 - 1/3 | | Solo se permitirá la construcción de edificaciones e infraestructuras destinadas para refugios públicos los mismos serán realizados con materiales de bajo impacto ambiental; localizados en la correspondiente ordenanza que sanciona el PDOT Y PUGS Cantonal considerando las normativas generales en relación a las zonas de conservación natural del cantón. (Área de competencia compartida con el MAA, se deberá solicitar las autorizaciones pertinentes a esa entidad). | | | | | | | | | | | | | | | |

| NOTAS: | | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | | RETIRO EJE VIAL-CERRAMIENTO | | | | TIPO DE IMPLANTACIÓN | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | POSTERIOR | | | | | | | | | | | | |
| | | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | G | C |
| | | Solo se permitirá la construcción de edificaciones e infraestructuras destinadas para refugios públicos los mismos serán realizados con materiales de bajo impacto ambiental; localizados en la correspondiente ordenanza que sanciona el PDOT Y PUGS Cantonal considerando las normativas generales en relación a las zonas de conservación natural del cantón. (Área de competencia compartida con el MAA, se deberá solicitar las autorizaciones pertinentes a esa entidad). | | | | | | | | | | | | |

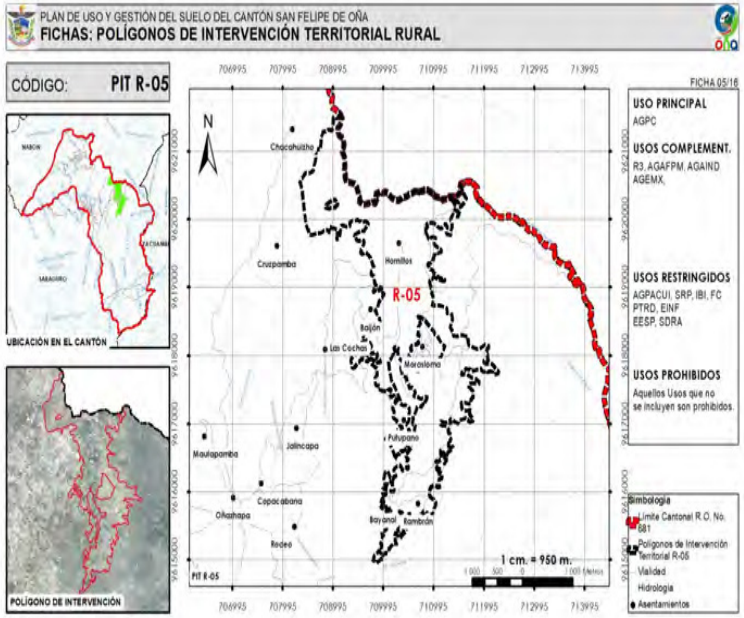



| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT R-04 | RURAL |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CLASIFICACIÓN** | Unidad productiva para el fomento de la soberanía alimentaria. (COT6) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | SUELO PRODUCTIVO |
| **TRATAMIENTO** | PROMOCIÓN PRODUCTIVA |
| **USO PRINCIPAL** | Agrícolas, pecuarias y aquellos que supongan actividades de agricultura intensiva. |
| **USOS COMPLEMENTARIO** | Vivienda Unifamiliar, crianza de animales menores y producción artesanal. |
| **USOS RESTRINGIDOS** | Equipamiento comunitario; Servicios de aprovisionamiento a la vivienda y a las actividades productivas al por menor; Servicios de Recreación y turismo. |

| FRACCIONAMIENTOS | | | | | | CONSTRUCCIÓN (SOLO SE PERMITIRÁ CUYOS TERRENOS PRESENTEN PENDIENTES MENORES AL 30% Y CON ESTUDIOS GEOTÉCNICOS HASTA EL 60%, MAS DEL 60% DE PENDIENTE PROHIDA LA CONSTRUCCIÓN) | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO | | FRENTE MÍNIMO | | RELACIÓN FRE/FON MÁXIMO | | ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA EN TERRENOS MENORES AL LOTE MÍNIMO HASTA... | | COS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | CUS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | FRONTAL | | | | | LATERAL | | | | |
| G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C |
| 1500 | 500 | 26 | 10 | 1/2 - 1/3 | 1/5 | $A_{tmin}$= 500m$^2$ $A_{cmax}$=150m$^2$ $COS_{max}$ 25% $CUS_{max}$ 40% | | $A_{tmin}$= 300m$^2$ $A_{cmax}$=90m$^2$ $COS_{max}$ 25% $CUS_{max}$ 40% | | 5% | 15% | 10% | 20% | 5m | 5 -3m | 3m | 3m | 0,00m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio | 3m | | | | 0,00m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio |

| NOTAS: | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | | RETIRO EJE VIAL-CERRAMIENTO | | | | TIPO DE IMPLANTACIÓN | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | POSTERIOR | | | | | | | | | | | | |
| | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | G | C |
| En caso que el terreno sea menor al área mínima de terreno establecida para construcción máxima el COS y el CUS no deberá sobrepasar el 25% y 50% respectivamente. Sin embargo se realizará la inspección y estudio por parte del gestor del territorio y se tomará la resolución correspondiente al caso. | 3m | | | | | 7.50m | | 5m | 5 - 3.5m | 3.5 - 2.5m | 1.5m | AISLADA; PAREADA CON RETIRO FRONTAL | PAREADA; CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL |




| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT R-05 | RURAL |

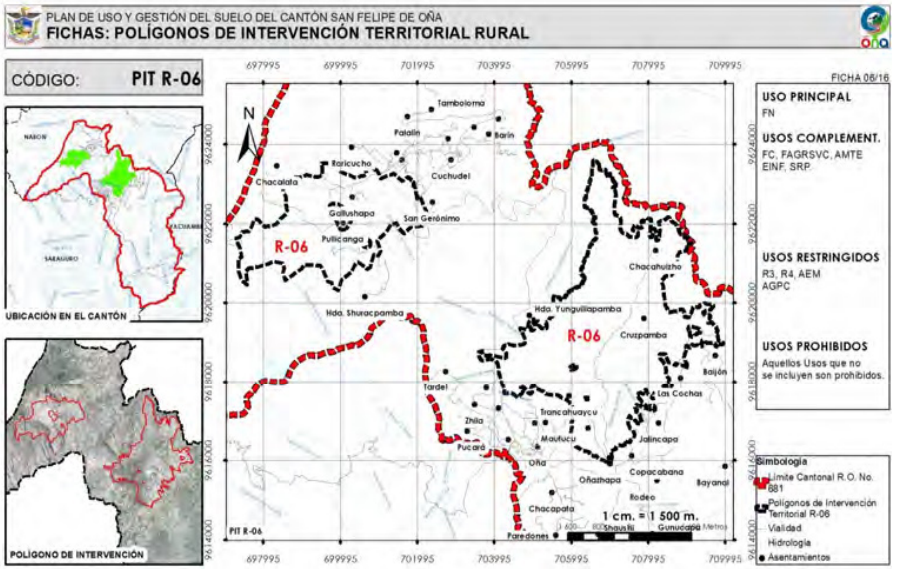
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CLASIFICACIÓN | Unidad productiva para el fomento de la soberanía alimentaria. (COT6) |
| SUBCLASIFICACIÓN | SUELO PRODUCTIVO |
| TRATAMIENTO | PROMOCIÓN PRODUCTIVA |
| USO PRINCIPAL | Agrícolas, pecuarias y aquellos que supongan actividades de agricultura intensiva. |
| USOS COMPLEMENTARIO | Vivienda Unifamiliar, crianza de animales menores y producción artesanal. |
| USOS RESTRINGIDOS | Equipamiento comunitario; Servicios de aprovisionamiento a la vivienda y a las actividades productivas al por menor; Servicios de Recreación y turismo. |

| FRACCIONAMIENTOS | | | | | | CONSTRUCCIÓN (SOLO SE PERMITIRÁ CUYOS TERRENOS PRESENTEN PENDIENTES MENORES AL 30% Y CON ESTUDIOS GEOTÉCNICOS HASTA EL 60%, MAS DEL 60% DE PENDIENTE PROHIDA LA CONSTRUCCIÓN) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO | | FRENTE MÍNIMO | | RELACIÓN FRE/FON MÁXIMO | | ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA EN TERRENOS MENORES AL LOTE MÍNIMO HASTA... | | COS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | CUS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | FRONTAL | | | | | LATERAL | | | | |
| G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C |
| 2500 $m^2$ | 500 $m^2$ | 20m | 10m | 1/6 | 1/5 | $A_{tmin}$= 500m2 $A_{cmax}$=150m2 $COS_{max}$ 25% $CUS_{max}$ 40% | $A_{tmin}$= 300m2 $A_{cmax}$=90m2 $COS_{max}$ 25% $CUS_{max}$ 40% | 2-5% | 10% | 5-10% | 15% | 5m | 5-3m | 3m | 3m | 0,00 m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio | 3m | | | | 0,00 m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio |

| NOTAS: | En caso que el terreno sea menor al área mínima de terreno establecida para construcción máxima el COS y el CUS no deberá sobrepasar el 25% y 50% respectivamente. Sin embargo realizará la inspección y estudio por parte del gestor del territorio y se tomará la resolución correspondiente al caso. |
|---|---|

| RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| POSTERIOR | | | | | | |
| V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | G | C |
| 3m | | | | | 7.5m | |

| RETIRO EJE VIAL-CERRAMIENTO | | | | TIPO DE IMPLANTACIÓN | |
|---|---|---|---|---|---|
| V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | G | C |
| 5m | 5-3.5m | 3.5-2.5m | 1.5m | AISLADA; PAREADA CON RETIRO FRONTAL | PAREADA; CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL |

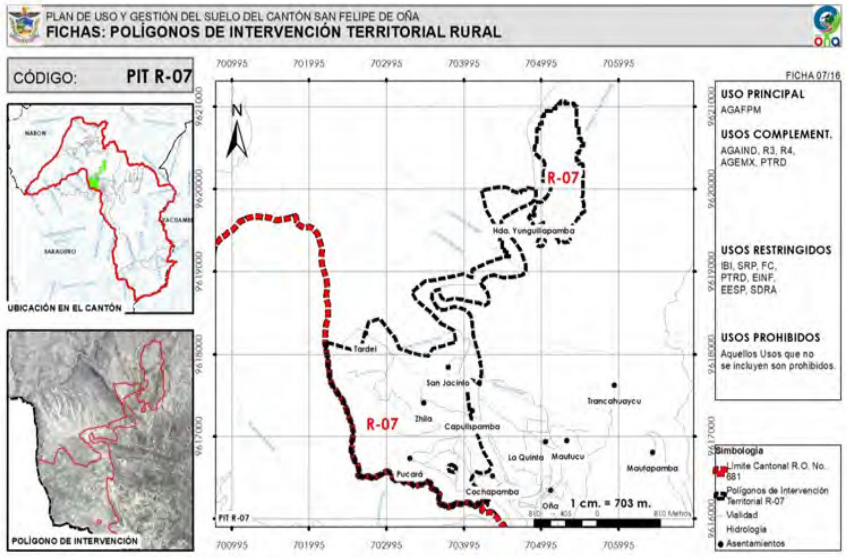



| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT R-06 | RURAL |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CLASIFICACIÓN** | Unidad productiva con severas limitaciones de apoyo al sustento familiar. (COT8) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | SUELO PRODUCTIVO |
| **TRATAMIENTO** | RECUPERACIÓN Y MITIGACIÓN |
| **USO PRINCIPAL** | Agroforestales y pecuarios de subsistencia. |
| **USOS COMPLEMENTARIO** | Vivienda, a excepción de zonas con pendientes mayores al 60% y aquellos con pendientes mayores al 30% hasta los 60% se deberán presentar los estudios de suelo geotécnicos y estructural correspondiente. |
| **USOS RESTRINGIDOS** | Actividades relativas a la producción artesanal, y manufactureras afines a la vivienda, explotación minera de petreos o áridos siempre y cuando cumplan condiciones que reduzcan el impacto de la actividad y dé un resultado positivo en el estudio de exploración y aquellas determinadas en la ordenaza que sanciona las zonas de áridos y petreos. |

| FRACCIONAMIENTOS | | | | | | CONSTRUCCIÓN (SOLO SE PERMITIRÁ CUYOS TERRENOS PRESENTEN PENDIENTES MENORES AL 30% Y CON ESTUDIOS GEOTÉCNICOS HASTA EL 60%, MAS DEL 60% DE PENDIENTE PROHIDA LA CONSTRUCCIÓN) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO | | FRENTE MÍNIMO | | RELACIÓN FRE/FON MÁXIMO | | ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA EN TERRENOS MENORES AL LOTE MÍNIMO HASTA... | | COS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | CUS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | FRONTAL | | | | | LATERAL | | | | |
| G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C |
| 5000m$^2$ | | 30m | | 1/5 | | $A_{tmin}$= 500m2 $A_{cmax}$=150m2 $COS_{max}$ 25% $CUS_{max}$ 40% | | 1% | | 2% | | 5m | 3m | 3m | 3m | 0,00m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio | 3m | | | | 0,00m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio |

| NOTAS: | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | | RETIRO EJE VIAL-CERRAMIENTO | | | | TIPO DE IMPLANTACIÓN | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | POSTERIOR | | | | | | | | | | | | |
| | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | G | C |
| Se permitirá la construcción solo en terrenos cuya pendiente es menor al 60%, terrenos con pendientes desde los 30% hasta los 60% se solicitarán estudios geotécnicos, los mismos será evaluados por el gestor del territorio. En caso que el terreno sea menor al área mínima de terreno establecida para construcción máxima el COS y el CUS no deberá sobrepasar el 25% y 50% respectivamente. Sin embargo realizará la inspección y estudio por parte del gestor del territorio y se tomará la resolución correspondiente al caso. | 3m | | | | | 7.5m | | 5m | 5-3.5m | 3.5-2.5m | 1.5m | AISLADA; PAREADA CON RETIRO FRONTAL | PAREADA; CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL |



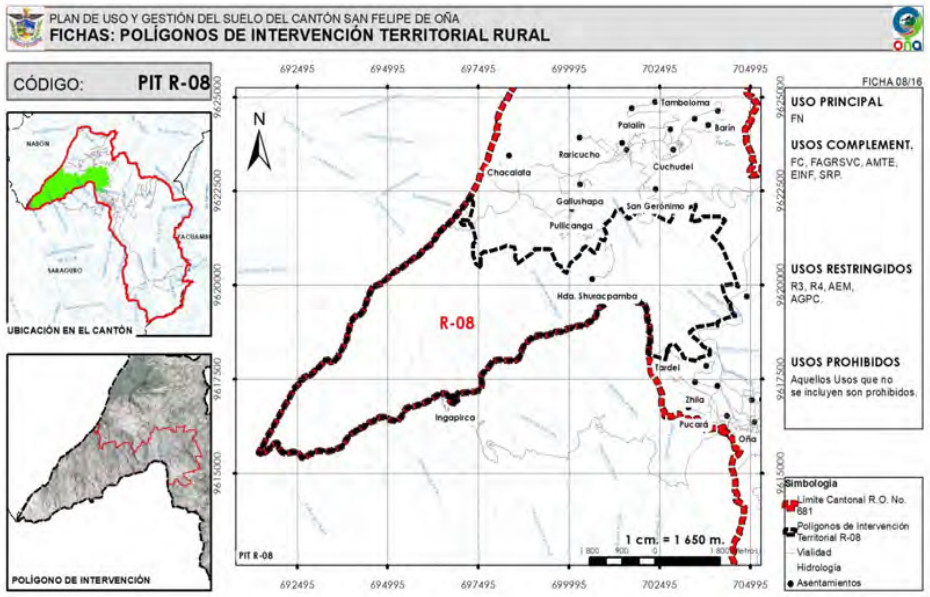

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT R-07 | RURAL |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CLASIFICACIÓN** | Unidad productiva para el fomento de la soberanía alimentaria. (COT6) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | SUELO PRODUCTIVO |
| **TRATAMIENTO** | RECUPERACIÓN Y MITIGACIÓN |
| **USO PRINCIPAL** | Agrícolas, pecuarias y aquellos que supongan actividades de agricultura intensiva. |
| **USOS COMPLEMENTARIO** | Vivienda Unifamiliar, crianza de animales menores y producción artesanal. |
| **USOS RESTRINGIDOS** | Equipamiento comunitario; Servicios de aprovisionamiento a la vivienda y a las actividades productivas al por menor; Servicios de Recreación y turismo. |

| FRACCIONAMIENTOS | | | | | | CONSTRUCCIÓN (SOLO SE PERMITIRÁ CUYOS TERRENOS PRESENTEN PENDIENTES MENORES AL 30% Y CON ESTUDIOS GEOTÉCNICOS HASTA EL 60%, MAS DEL 60% DE PENDIENTE PROHIDA LA CONSTRUCCIÓN) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO | | FRENTE MÍNIMO | | RELACIÓN FRE/FON MÁXIMO | | ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA EN TERRENOS MENORES AL LOTE MÍNIMO HASTA... | | COS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | CUS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | FRONTAL | | | | | LATERAL | | | | |
| G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C |
| 2000m$^2$ | 500m$^2$ | 30m | 10m | 1/2 - 1/3 | 1/5 | $A_{tmin}$= 500m2 $A_{cmax}$=150m2 $COS_{max}$ 25% $CUS_{max}$ 40% | $A_{tmin}$= 300m2 $A_{cmax}$=90m2 $COS_{max}$ 25% $CUS_{max}$ 40% | 10% | 15% | 15% | 25% | 5m | 5-3.5m | 3.5m | 3.5m | 0,00m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio | 3m | | | | 0,00m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio |

| NOTAS: | Se permitirá la construcción solo en terrenos cuya pendiente es menor al 60%, terrenos con pendientes desde los 30% hasta los 60% se solicitarán estudios geotécnicos, los mismos será evaluados por el gestor del territorio. En caso que el terreno sea menor al área mínima de terreno establecida para construcción máxima el COS y el CUS no deberá sobrepasar el 25% y 50% respectivamente. Sin embargo realizará la inspección y estudio por parte del gestor del territorio y se tomará la resolución correspondiente al caso. |
|---|---|

| RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | | RETIRO EJE VIAL-CERRAMIENTO | | | | TIPO DE IMPLANTACIÓN | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| POSTERIOR | | | | | | | | | | | | |
| V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | G | C |
| 3m | | | | | 4.5 | 7.5 | 5m | 5-3.5m | 3.5-2.5m | 1.5m | AISLADA; PAREADA CON RETIRO FRONTAL | PAREADA; CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL |



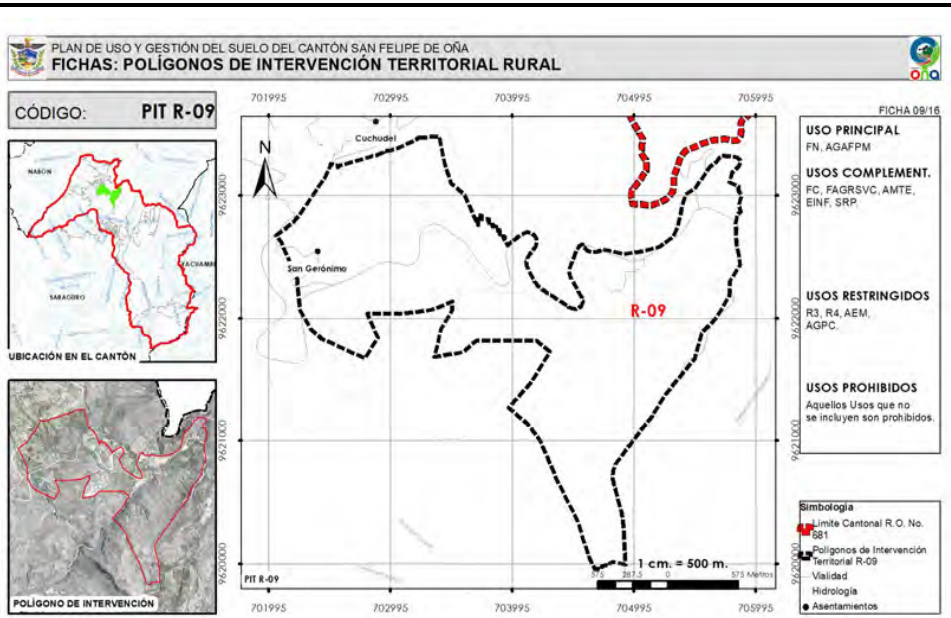

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT R-08 | RURAL |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CLASIFICACIÓN | Unidad productiva con limitaciones que contribuye a la soberanía alimentaria. (COT7) |
| SUBCLASIFICACIÓN | SUELO PRODUCTIVO |
| TRATAMIENTO | RECUPERACIÓN Y MITIGACIÓN |
| USO PRINCIPAL | Agrícolas, pecuarias y aquellos que supongan actividades de agricultura extensiva. |
| USOS COMPLEMENTARIO | Vivienda, crianza de animales menores y producción artesanal. |
| USOS RESTRINGIDOS | Equipamiento comunitario; Servicios de aprovisionamiento a la vivienda; servicios de recreación y turismo y actividades productivas al por menor excepto venta y elaboración de abonos con productos químicos. |

| FRACCIONAMIENTOS | | | | | | CONSTRUCCIÓN (SOLO SE PERMITIRÁ CUYOS TERRENOS PRESENTEN PENDIENTES MENORES AL 30% Y CON ESTUDIOS GEOTÉCNICOS HASTA EL 60%, MAS DEL 60% DE PENDIENTE PROHIDA LA CONSTRUCCIÓN) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO | | FRENTE MÍNIMO | | RELACIÓN FRE/FON MÁXIMO | | ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA EN TERRENOS MENORES AL LOTE MÍNIMO HASTA... | | COS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | CUS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | FRONTAL | | | | | LATERAL | | | | |
| G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C |
| 7000m$^2$ | 5000m$^2$ | 56 | 30m | 1/2 - 1/3 | 1/5 | $A_{tmin}$= 500m2 $A_{cmax}$=150m2 $COS_{max}$ 25% $CUS_{max}$ 40% | | 3% | | 5% | | 5m | 3m | 3m | 3m | 0,00m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio | 3m | | | | 0,00m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio |

| NOTAS: | Se permitirá la construcción solo en terrenos cuya pendiente es menor al 60%, terrenos con pendientes desde los 30% hasta los 60% se solicitarán estudios geotécnicos, los mismos será evaluados por el gestor del territorio. En caso que el terreno sea menor al área mínima de terreno establecida para construcción máxima el COS y el CUS no deberá sobrepasar el 25% y 50% respectivamente. Sin embargo realizará la inspección y estudio por parte del gestor del territorio y se tomará la resolución correspondiente al caso. |
|---|---|

| RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | | RETIRO EJE VIAL-CERRAMIENTO | | | | TIPO DE IMPLANTACIÓN | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| POSTERIOR | | | | | | | | | | | | |
| V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | G | C |
| 3m | | | | | 4.5m | 7.5m | 5m | 5-3.5m | 3.5m-2.5m | 1.5m | AISLADA; PAREADA CON RETIRO FRONTAL | PAREADA; CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL |



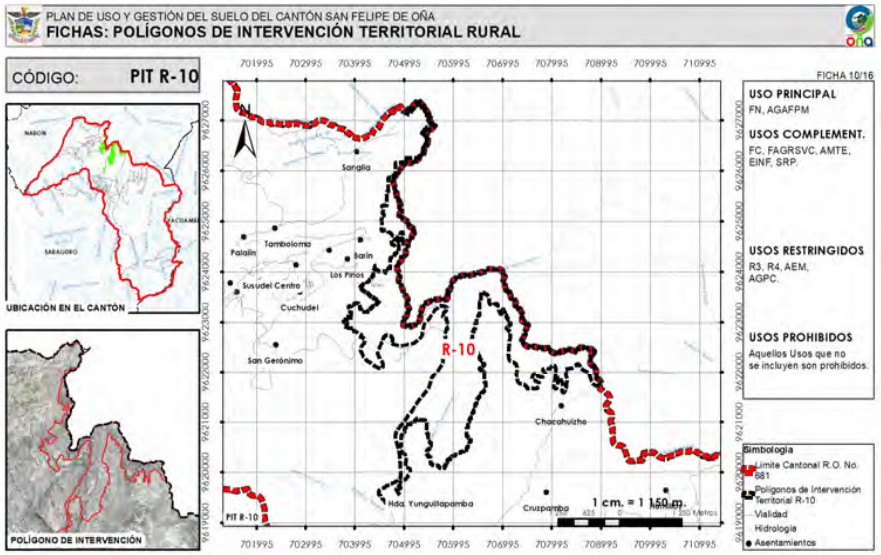

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT R-09 | RURAL |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CLASIFICACIÓN | Unidad productiva con limitaciones que contribuye a la soberanía alimentaria. (COT7) |
| SUBCLASIFICACIÓN | SUELO PRODUCTIVO |
| TRATAMIENTO | RECUPERACIÓN Y MITIGACIÓN |
| USO PRINCIPAL | Agrícolas, pecuarias y aquellos que supongan actividades de agricultura extensiva. |
| USOS COMPLEMENTARIO | Vivienda, crianza de animales menores y producción artesanal. |
| USOS RESTRINGIDOS | Equipamiento comunitario; Servicios de aprovisionamiento a la vivienda; servicios de recreación y turismo y actividades productivas al por menor excepto venta y elaboración de abonos con productos químicos. |

| FRACCIONAMIENTOS | | | | | | CONSTRUCCIÓN (SOLO SE PERMITIRÁ CUYOS TERRENOS PRESENTEN PENDIENTES MENORES AL 30% Y CON ESTUDIOS GEOTÉCNICOS HASTA EL 60%, MAS DEL 60% DE PENDIENTE PROHIDA LA CONSTRUCCIÓN) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO | | FRENTE MÍNIMO | | RELACIÓN FRE/FON MÁXIMO | | ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA EN TERRENOS MENORES AL LOTE MÍNIMO HASTA... | | COS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | CUS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | FRONTAL | | | | | LATERAL | | | | |
| G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C |
| 5000 $m^2$ | 2500$m^2$ | 30 | 20 | 1/5 | 1/6 | $A_{tmin}$= 500m2 $A_{cmax}$=150m2 $COS_{max}$ 25% $CUS_{max}$ 40% | | 5% | | 10% | | 5m | 5-3m | 3m | 3m | 0,00m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio | 3m | | | | 0,00m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio |

| NOTAS: | En caso que el terreno sea menor al área mínima de terreno establecida para construcción máxima el COS y el CUS no deberá sobrepasar el 25% y 50% respectivamente. Sin embargo realizará la inspección y estudio por parte del gestor del territorio y se tomará la resolución correspondiente al caso. |
|---|---|

| RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | | RETIRO EJE VIAL-CERRAMIENTO | | | | TIPO DE IMPLANTACIÓN | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| POSTERIOR | | | | | | | | | | | | |
| V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | G | C |
| 3m | | | | | 4.5m | 7.5m | 5m | 5-3.5m | 3.5m-2.5m | 1.5m | AISLADA; PAREADA CON RETIRO FRONTAL | PAREADA; CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL |

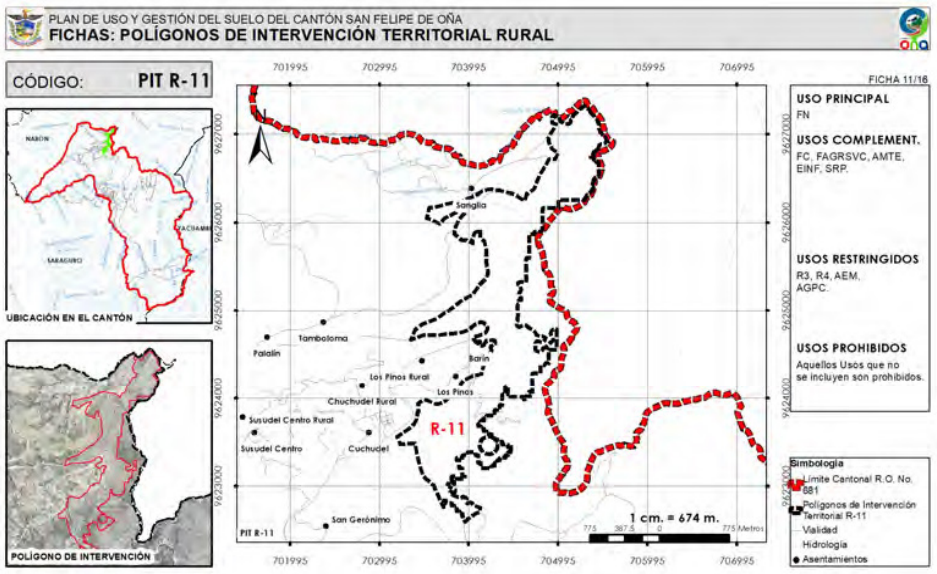



| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT R-10 | RURAL |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CLASIFICACIÓN | Unidad productiva con limitaciones que contribuye a la soberanía alimentaria. (COT7) |
| SUBCLASIFICACIÓN | SUELO PRODUCTIVO |
| TRATAMIENTO | RECUPERACIÓN Y MITIGACIÓN |
| USO PRINCIPAL | Agrícolas, pecuarias y aquellos que supongan actividades de agricultura extensiva. |
| USOS COMPLEMENTARIO | Vivienda, crianza de animales menores y producción artesanal. |
| USOS RESTRINGIDOS | Equipamiento comunitario; Servicios de aprovisionamiento a la vivienda; servicios de recreación y turismo y actividades productivas al por menor excepto venta y elaboración de abonos con productos químicos. |

| FRACCIONAMIENTOS | | | | | | CONSTRUCCIÓN (SOLO SE PERMITIRÁ CUYOS TERRENOS PRESENTEN PENDIENTES MENORES AL 30% Y CON ESTUDIOS GEOTÉCNICOS HASTA EL 60%, MAS DEL 60% DE PENDIENTE PROHIDA LA CONSTRUCCIÓN) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO | | FRENTE MÍNIMO | | RELACIÓN FRE/FON MÁXIMO | | ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA EN TERRENOS MENORES AL LOTE MÍNIMO HASTA... | | COS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | CUS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | FRONTAL | | | | | LATERAL | | | | |
| G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C |
| 7000m$^2$ | 5000m$^2$ | 56 | 30m | 1/2 - 1/3 | 1/5 | $A_{tmin}$= 500m$^2$ $A_{cmax}$= 250m$^2$ $COS_{max}$ 25% | | 3% | | 5% | | 5m | 3m | 3m | 3m | 0,00m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio | 3m | | | | 0,00m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio |

| NOTAS: | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | | RETIRO EJE VIAL-CERRAMIENTO | | | | TIPO DE IMPLANTACIÓN | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | POSTERIOR | | | | | | | | | | | | |
| | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | G | C |
| Se permitirá la construcción solo en terrenos cuya pendiente es menor al 60%, terrenos con pendientes desde los 30% hasta los 60% se solicitarán estudios geotécnicos, los mismos será evaluados por el gestor del territorio. En caso que el terreno sea menor al área mínima de terreno establecida para construcción máxima el COS y el CUS no deberá sobrepasar el 25% y 50% respectivamente. Sin embargo realizará la inspección y estudio por parte del gestor del territorio y se tomará la resolución correspondiente al caso. | 3m | | | | | 4.5m | 7.5m | 5m | 5-3.5m | 3.5m-2.5m | 1.5m | AISLADA; PAREADA CON RETIRO FRONTAL | PAREADA; CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL |




| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT R-11 | RURAL |

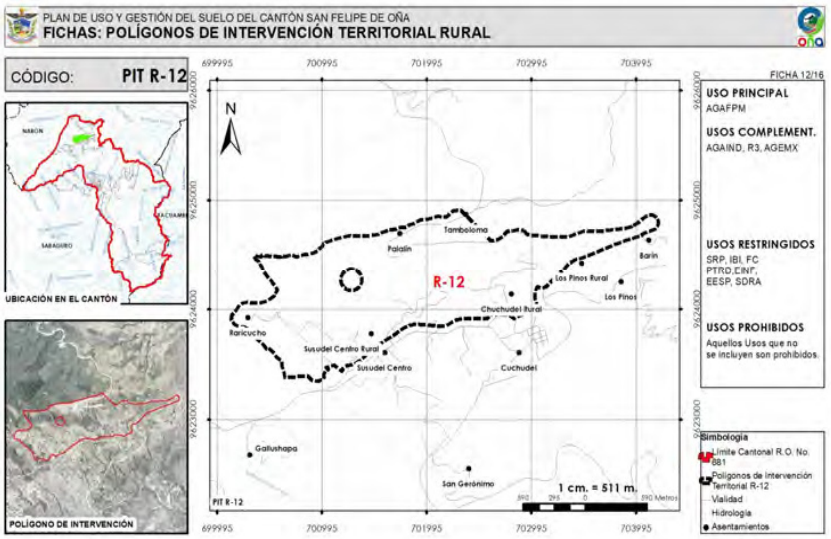
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CLASIFICACIÓN** | Unidad productiva con severas limitaciones de apoyo al sustento familiar. (COT8) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | SUELO PRODUCTIVO |
| **TRATAMIENTO** | RECUPERACIÓN Y MITIGACIÓN |

| | |
|---|---|
| **USO PRINCIPAL** | Agroforestales y pecuarios de subsistencia. |
| **USOS COMPLEMENTARIO** | Vivienda, a excepción de zonas con pendientes mayores al 60% y aquellos con pendientes mayores al 30% hasta los 60% se deberán presentar los estudios de suelo geotécnicos y estructural correspondiente. |
| **USOS RESTRINGIDOS** | Actividades relativas a la producción artesanal, y manufactureras afines a la vivienda, explotación minera de petreos o áridos siempre y cuando cumplan condiciones que reduzcan el impacto de la actividad y dé un resultado positivo en el estudio de exploración y aquellas determinadas en la ordenaza que sanciona las zonas de áridos y petreos. |

| FRACCIONAMIENTOS | | | | | | CONSTRUCCIÓN (SOLO SE PERMITIRÁ CUYOS TERRENOS PRESENTEN PENDIENTES MENORES AL 30% Y CON ESTUDIOS GEOTÉCNICOS HASTA EL 60%, MAS DEL 60% DE PENDIENTE PROHIDA LA CONSTRUCCIÓN) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO | | FRENTE MÍNIMO | | RELACIÓN FRE/FON MÁXIMO | | ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA EN TERRENOS MENORES AL LOTE MÍNIMO HASTA... | | COS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | CUS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | FRONTAL | | | | | LATERAL | | | | |
| G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C |
| 5000m$^2$ | | 30m | | 1/5 | | $A_{tmin}$= 500m$^2$ $A_{cmax}$= 250m$^2$ $COS_{max}$ 25% | | 3% | | 5% | | 5m | 3m | 3m | 3m | 0,00m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio | 3m | | | | 0,00m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio |

| NOTAS: | Se permitirá la construcción solo en terrenos cuya pendiente es menor al 60%, terrenos con pendientes desde los 30% hasta los 60% se solicitarán estudios geotécnicos, los mismos será evaluados por el gestor del territorio. En caso que el terreno sea menor al área mínima de terreno establecida para construcción máxima el COS y el CUS no deberá sobrepasar el 25% y 50% respectivamente. Sin embargo realizará la inspección y estudio por parte del gestor del territorio y se tomará la resolución correspondiente al caso. |
|---|---|

| RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | | RETIRO EJE VIAL-CERRAMIENTO | | | | TIPO DE IMPLANTACIÓN | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| POSTERIOR | | | | | | | | | | | | |
| V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | G | C |
| 3m | | | | | 4.5m | 7.5m | 5m | 5-3.5m | 3.5-2.5m | 1.5m | AISLADA; PAREADA CON RETIRO FRONTAL | PAREADA; CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL |



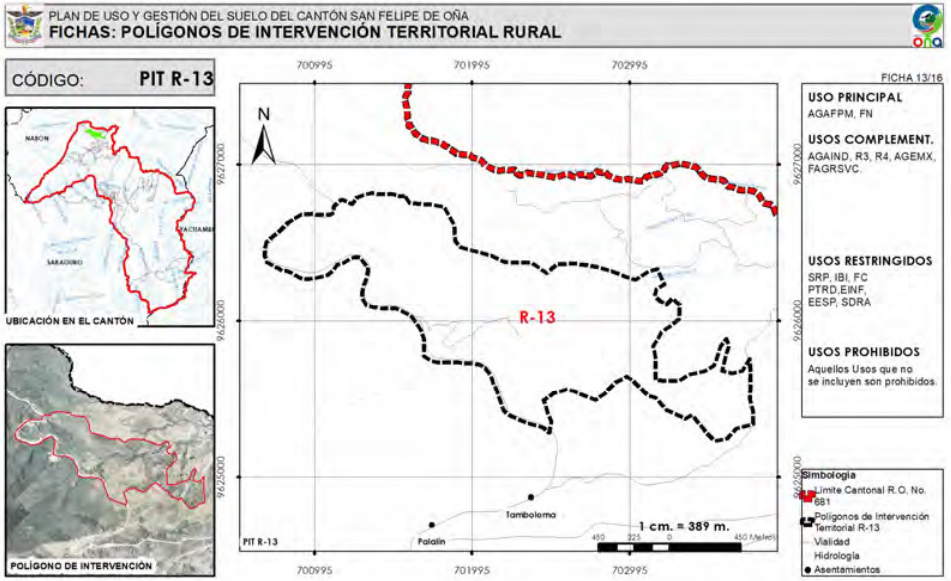

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT R-12 | RURAL |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CLASIFICACIÓN | Unidad productiva para el fomento de la soberanía alimentaria. (COT6) |
| SUBCLASIFICACIÓN | PRODUCCIÓN |
| TRATAMIENTO | PROMOCIÓN Y PRODUCTIVIDAD |
| USO PRINCIPAL | Agrícolas, pecuarias y aquellos que supongan actividades de agricultura intensiva. |
| USOS COMPLEMENTARIO | Vivienda Unifamiliar, crianza de animales menores y producción artesanal. |
| USOS RESTRINGIDOS | Equipamiento comunitario; Servicios de aprovisionamiento a la vivienda y a las actividades productivas al por menor; Servicios de Recreación y turismo. |

| FRACCIONAMIENTOS | | | | | | CONSTRUCCIÓN (SOLO SE PERMITIRÁ CUYOS TERRENOS PRESENTEN PENDIENTES MENORES AL 30% Y CON ESTUDIOS GEOTÉCNICOS HASTA EL 60%, MAS DEL 60% DE PENDIENTE PROHIDA LA CONSTRUCCIÓN) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO | | FRENTE MÍNIMO | | RELACIÓN FRE/FON MÁXIMO | | ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA EN TERRENOS MENORES AL LOTE MÍNIMO HASTA... | | COS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | CUS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | FRONTAL | | | | | LATERAL | | | | |
| G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C |
| 2000m$^2$ | 500m$^2$ | 30m | 10m | 1/2 - 1/3 | 1/5 | $A_{tmin}$= 500m$^2$ $A_{cmax}$= 250m$^2$ $COS_{max}$ 25% | $A_{tmin}$= 300m$^2$ $A_{cmax}$=150m$^2$ $COS_{max}$ 25% | 10% | 15% | 15% | 30% | 5m | 5-3.5m | 3.5m | 3.5m | 0,00m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio | 3m | | | | 0,00m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio |

| NOTAS: | Se permitirá la construcción solo en terrenos cuya pendiente es menor al 60%, terrenos con pendientes desde los 30% hasta los 60% se solicitarán estudios geotécnicos, los mismos será evaluados por el gestor del territorio. En caso que el terreno sea menor al área mínima de terreno establecida para construcción máxima el COS y el CUS no deberá sobrepasar el 25% y 50% respectivamente. Sin embargo realizará la inspección y estudio por parte del gestor del territorio y se tomará la resolución correspondiente al caso. |
|---|---|

| RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | | RETIRO EJE VIAL-CERRAMIENTO | | | | TIPO DE IMPLANTACIÓN | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| POSTERIOR | | | | | | | | | | | | |
| V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | G | C |
| 3m | | | | | 4.5 | 7.5 | 5m | 5-3.5m | 3.5-2.5m | 1.5m | AISLADA; PAREADA CON RETIRO FRONTAL | PAREADA; CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL |

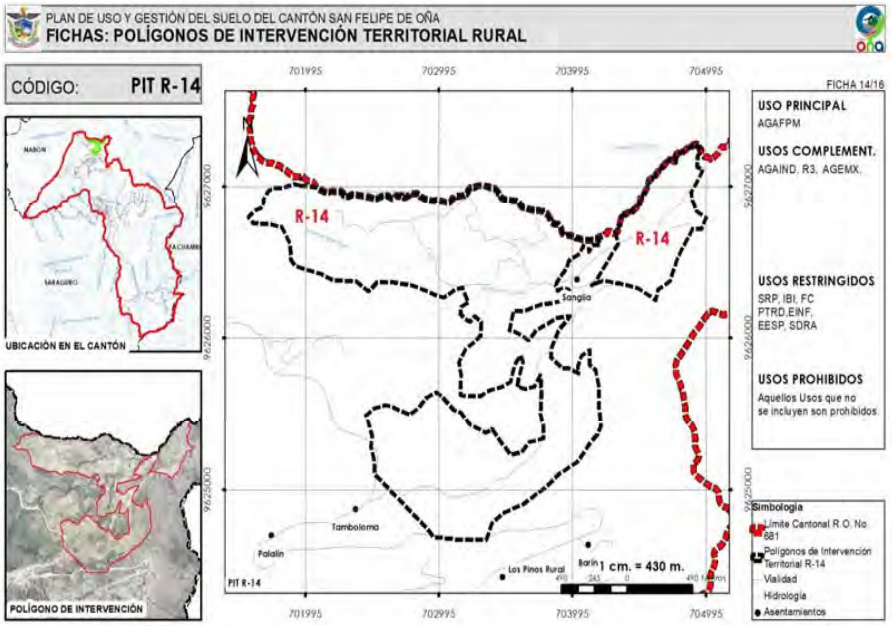



| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT R-13 | RURAL |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CLASIFICACIÓN** | Unidad productiva con limitaciones que contribuye a la soberanía alimentaria. (COT7) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | SUELO PRODUCTIVO |
| **TRATAMIENTO** | PROMOCIÓN PRODUCTIVA |
| **USO PRINCIPAL** | Agrícolas, pecuarias y aquellos que supongan actividades de agricultura extensiva. |
| **USOS COMPLEMENTARIO** | Vivienda, crianza de animales menores y producción artesanal. |
| **USOS RESTRINGIDOS** | Equipamiento comunitario; Servicios de aprovisionamiento a la vivienda; servicios de recreación y turismo y actividades productivas al por menor excepto venta y elaboración de abonos con productos químicos. |

| FRACCIONAMIENTOS | | | | | | CONSTRUCCIÓN (SOLO SE PERMITIRÁ CUYOS TERRENOS PRESENTEN PENDIENTES MENORES AL 30% Y CON ESTUDIOS GEOTÉCNICOS HASTA EL 60%, MAS DEL 60% DE PENDIENTE PROHIDA LA CONSTRUCCIÓN) | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO | | FRENTE MÍNIMO | | RELACIÓN FRE/FON MÁXIMO | | ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA EN TERRENOS MENORES AL LOTE MÍNIMO HASTA... | | COS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | CUS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | FRONTAL | | | | | LATERAL | | | | |
| G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C |
| 2500m$^2$ | 500m$^2$ | 20m | 10m | 1/6 | 1/5 | $A_{tmin}$= 500m$^2$ $A_{cmax}$= 250m$^2$ $COS_{max}$ 25% | | 10% | | 20% | | 5m | 5-3m | 3m | 3m | 0,00m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio | 3m | | | | 0,00m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio |

| NOTAS: | En caso que el terreno sea menor al área mínima de terreno establecida para construcción máxima el COS y el CUS no deberá sobrepasar el 25% y 50% respectivamente. Sin embargo realizará la inspección y estudio por parte del gestor del territorio y se tomará la resolución correspondiente al caso. | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | | RETIRO EJE VIAL-CERRAMIENTO | | | | TIPO DE IMPLANTACIÓN | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | POSTERIOR | | | | | | | | | | | | |
| | | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | G | C |
| | | 3m | | | | | 4.5m | 7.5m | 5m | 5-3.5m | 3.5m-2.5m | 1.5m | AISLADA; PAREADA CON RETIRO FRONTAL | PAREADA; CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL |



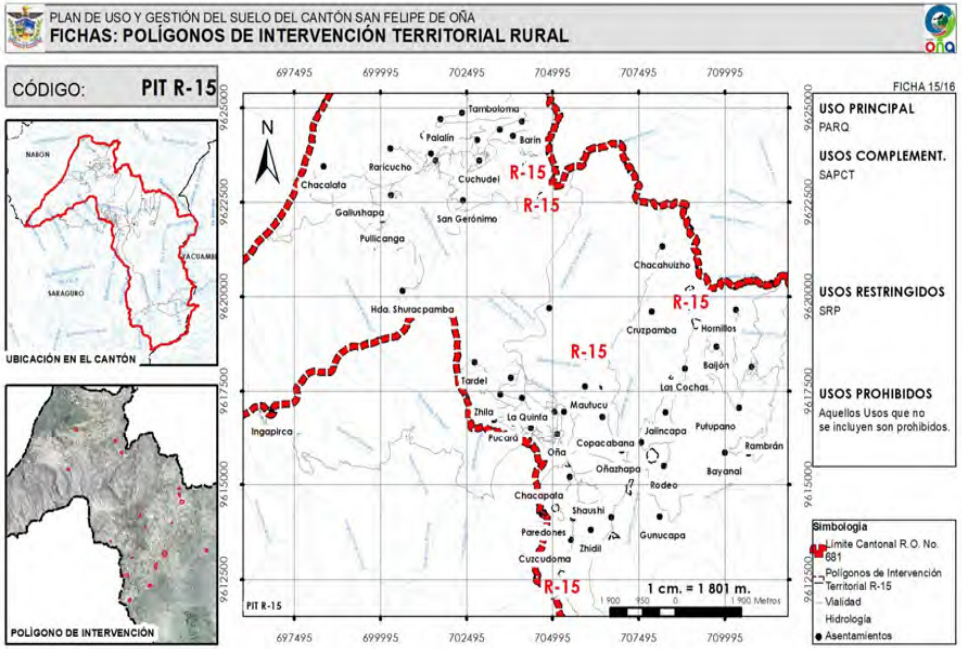

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT R-14 | RURAL |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CLASIFICACIÓN | Unidad productiva para el fomento de la soberanía alimentaria. (COT6) |
| SUBCLASIFICACIÓN | SUELO PRODUCTIVO |
| TRATAMIENTO | PROMOCIÓN PRODUCTIVA |
| USO PRINCIPAL | Agrícolas, pecuarias y aquellos que supongan actividades de agricultura intensiva. |
| USOS COMPLEMENTARIO | Vivienda Unifamiliar, crianza de animales menores y producción artesanal. |
| USOS RESTRINGIDOS | Equipamiento comunitario; Servicios de aprovisionamiento a la vivienda y a las actividades productivas al por menor; Servicios de Recreación y turismo. |

| FRACCIONAMIENTOS | | | | | | CONSTRUCCIÓN (SOLO SE PERMITIRÁ CUYOS TERRENOS PRESENTEN PENDIENTES MENORES AL 30% Y CON ESTUDIOS GEOTÉCNICOS HASTA EL 60%, MAS DEL 60% DE PENDIENTE PROHIDA LA CONSTRUCCIÓN) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO | | FRENTE MÍNIMO | | RELACIÓN FRE/FON MÁXIMO | | ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA EN TERRENOS MENORES AL LOTE MÍNIMO HASTA... | | COS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | CUS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | FRONTAL | | | | | LATERAL | | | | |
| G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C |
| 2500m$^2$ | 500m$^2$ | 20m | 10m | 1/6 | 1/5 | $A_{tmin}$= 500m$^2$ $A_{cmax}$= 250m$^2$ $COS_{max}$ 25% | | 10% | | 20% | | 5m | 5-3m | 3m | 3m | 0,00m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio | 3m | | | | 0,00m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio |

| NOTAS: | En caso que el terreno sea menor al área mínima de terreno establecida para construcción máxima el COS y el CUS no deberá sobrepasar el 25% y 50% respectivamente. Sin embargo realizará la inspección y estudio por parte del gestor del territorio y se tomará la resolución correspondiente al caso. |
|---|---|

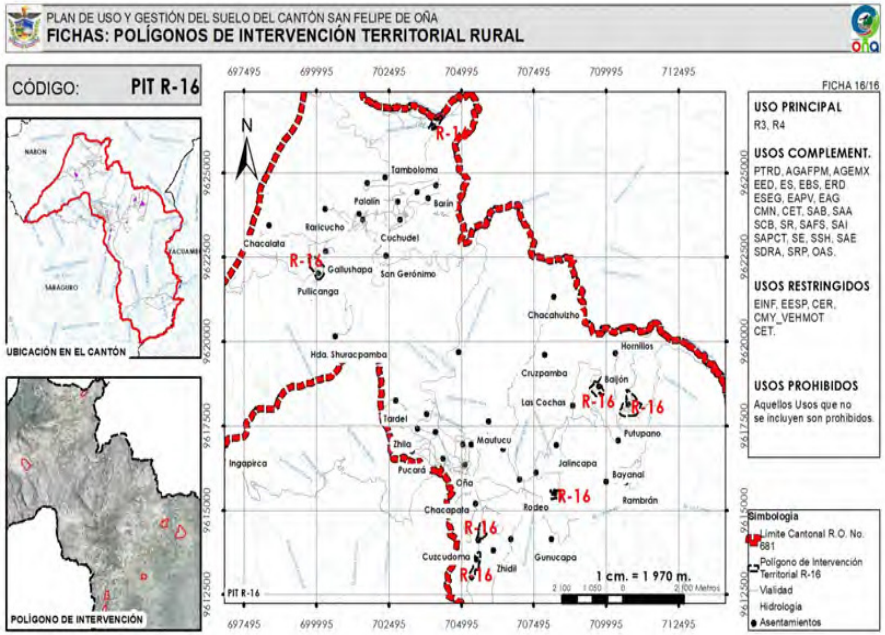
| RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | | RETIRO EJE VIAL-CERRAMIENTO | | | | TIPO DE IMPLANTACIÓN | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| POSTERIOR | | | | | | | | | | | | |
| V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | G | C |
| 3m | | | | | 4.5m | 7.5m | 5m | 5-3.5m | 3.5m-2.5m | 1.5m | AISLADA; PAREADA CON RETIRO FRONTAL | PAREADA; CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL |




| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT R-15 | RURAL |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CLASIFICACIÓN** | Unidades de protección del patrimonio arqueológico. (COT4) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | SUELO DE PROTECCIÓN Y MANEJO ESPECIAL |
| **TRATAMIENTO** | CONSERVACIÓN |
| **USO PRINCIPAL** | Conservación estricta |
| **USOS COMPLEMENTARIO** | Actividades científicas y de investigación |
| **USOS RESTRINGIDOS** | Turismo cultural; restauración arqueológica y ecológica; agricultura de subsistencia. |

| FRACCIONAMIENTOS | | | | | | CONSTRUCCIÓN (SOLO SE PERMITIRÁ CUYOS TERRENOS PRESENTEN PENDIENTES MENORES AL 30% Y CON ESTUDIOS GEOTÉCNICOS HASTA EL 60%, MAS DEL 60% DE PENDIENTE PROHIDA LA CONSTRUCCIÓN) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO | | FRENTE MÍNIMO | | RELACIÓN FRE/FON MÁXIMO | | ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA EN TERRENOS MENORES AL LOTE MÍNIMO HASTA... | | COS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | CUS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | FRONTAL | | | | | LATERAL | | | | |
| G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C |
| NO APLICA. SE PROHÍBE CUALQUIER TIPO DE DIVISIÓN DEL SUELO, HASTA QUE SE CUENTE CON ESTUDIOS ESPECIALIZADOS QUE DELIMITEN ÁREAS ESPECIFICAS DE VALOR ARQUEOLÓGICO Y SU PLAN DE MANEJO. | | | | | | NO APLICA. SE PROHÍBE CUALQUIER TIPO DE CONSTRUCCIÓN, HASTA QUE SE CUENTE CON ESTUDIOS ESPECIALIZADOS QUE DELIMITEN ÁREAS ESPECIFICAS DE VALOR ARQUEOLÓGICO Y SU PLAN DE MANEJO. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| NOTAS: | Área de competencia compartida con el INPC, se deberá solicitar las autorizaciones pertinentes a esa entidad. | | | | | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | | RETIRO EJE VIAL-CERRAMIENTO | | | | TIPO DE IMPLANTACIÓN | |
| | | | | | | POSTERIOR | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | G | C |
| | | | | | | NO APLICA. SE PROHÍBE CUALQUIER TIPO DE CONSTRUCCIÓN, HASTA QUE SE CUENTE CON ESTUDIOS ESPECIALIZADOS QUE DELIMITEN ÁREAS ESPECIFICAS DE VALOR ARQUEOLÓGICO Y SU PLAN DE MANEJO. | | | | | | | | | | | | | |




| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT R-16 | RURAL |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CLASIFICACIÓN | Unidad de consolidación de los asentamientos humanos rurales (Centros Comunitarios (COT12) |
| SUBCLASIFICACIÓN | SUELO RURAL COMUNITARIO DE TRATAMIENTO URBANÍSTICO |
| TRATAMIENTO | DESARROLLO |
| USO PRINCIPAL | Residencial |
| USOS COMPLEMENTARIO | Vivienda Unifamiliar, crianza de animales menores y producción artesanal. |
| USOS RESTRINGIDOS | Equipamiento comunitario; Servicios de aprovisionamiento a la vivienda y a las actividades productivas al por menor; Servicios de Recreación y turismo comunitario. |

| FRACCIONAMIENTOS | | | | | | CONSTRUCCIÓN (SOLO SE PERMITIRÁ CUYOS TERRENOS PRESENTEN PENDIENTES MENORES AL 30% Y CON ESTUDIOS GEOTÉCNICOS HASTA EL 60%, MAS DEL 60% DE PENDIENTE PROHIDA LA CONSTRUCCIÓN) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO | | FRENTE MÍNIMO | | RELACIÓN FRE/FON MÁXIMO | | ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA EN TERRENOS MENORES AL LOTE MÍNIMO HASTA... | | COS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | CUS MÁX (Para Terrenos que cumplen con el tamaño de lote mínimo) | | RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | FRONTAL | | | | | LATERAL | | | | |
| G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C |
| 1200m$^2$ | 500m$^2$ | 23m | 10m | 1/2-1/3 | 1/5 | $A_{tmin}$= 500m$^2$ $A_{cmax}$= 250m$^2$ $COS_{max}$ 25% | $A_{tmin}$= 300m$^2$ $A_{cmax}$=150m$^2$ $COS_{max}$ 25% | 5-10% | 15% | 10-20% | 30% | 5m | 5-3m | 3m | 3m | 0,00m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio | 3m | | | | 0,00 m o la que predomina en el tramo previa inspección del Gestor del Territorio |

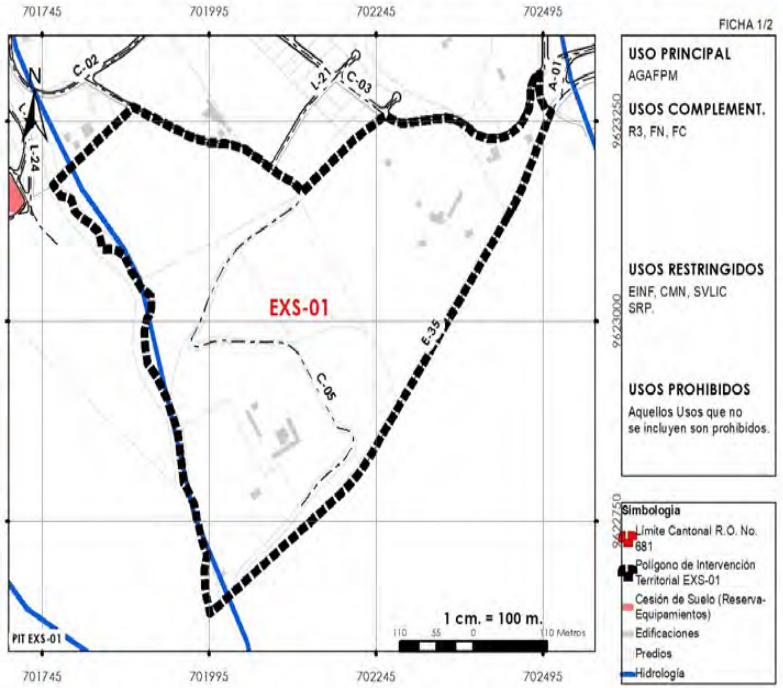
| NOTAS: | En caso que el terreno sea menor al área mínima de terreno establecida para construcción máxima el COS y el CUS no deberá sobrepasar el 25% y 50% respectivamente. Sin embargo realizará la inspección y estudio por parte del gestor del territorio y se tomará la resolución correspondiente al caso. |
|---|---|

| RETIROS MÍNIMOS (para todos los casos) | | | | | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | | RETIRO EJE VIAL-CERRAMIENTO | | | | TIPO DE IMPLANTACIÓN | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| POSTERIOR | | | | | | | | | | | | |
| V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | C | G | C | V-2 | V-3 | V-4-CA | V-4-PE | G | C |
| 3m | | | | | 7.5m | | 5m | 5-3.5m | 3.5-2.5m | 1.5m | AISLADA; PAREADA CON RETIRO FRONTAL | PAREADA; CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL |

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA

## FICHAS: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

CÓDIGO: **PIT EXS-01**




| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT EXS-01 | RURAL |

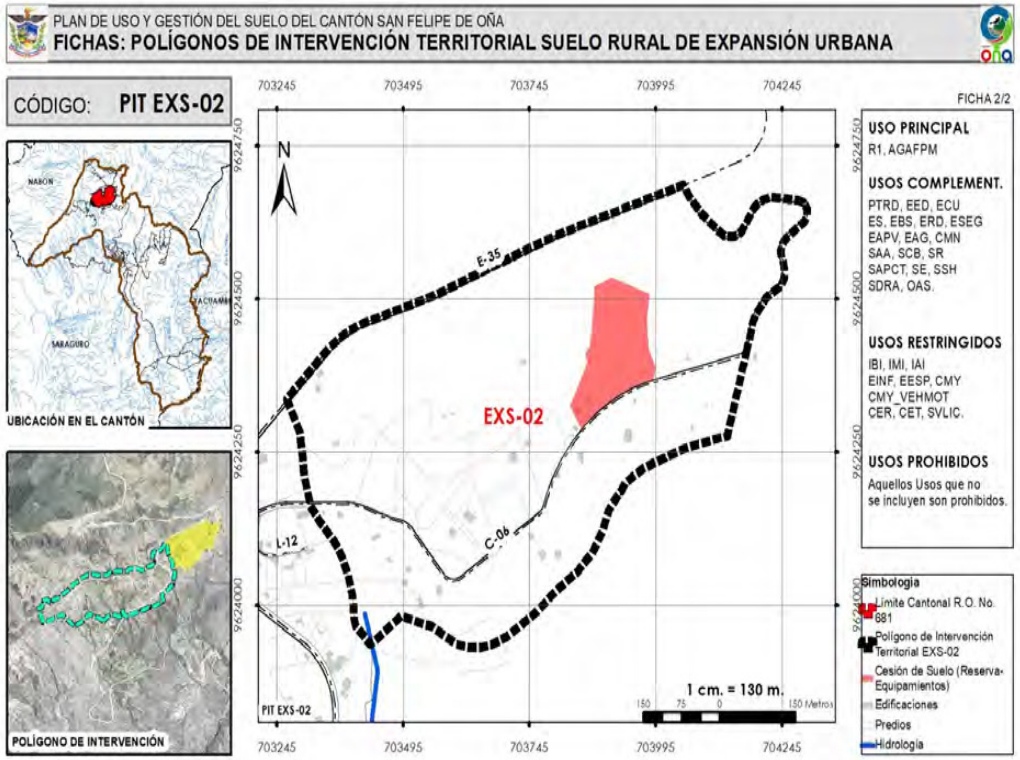
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de expansión de los asentamientos humanos consolidados (Urbano Parroquial) (COT14) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA |
| **TRATAMIENTO** | DESARROLLO |

| | |
|---|---|
| **USO GENERAL** | RESIDENCIAL - AGRÍCOLA |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | 22.84 |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.00 | 0.00% | 22.84 | 100.00% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Edif. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 750 | 19 | 1/2 - 1/3 | 8 | Aislada | 5 | 3 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 65 | 120 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

NOTAS:




| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT EXS-02 | RURAL |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL | Unidad de expansión de los asentamientos humanos consolidados (Urbano Parroquial) (COT14) |
| SUBCLASIFICACIÓN | SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA |
| TRATAMIENTO | DESARROLLO |
| USO GENERAL | RESIDENCIAL |
| ÁREA BRUTA (ha) | 43.74 |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.58 | 1.32% | 43.17 | 98.68% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 1000 | 28 | 1/1.25 - 1/2 | 8 | Aislada | 5 | 3 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 60 | 105 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

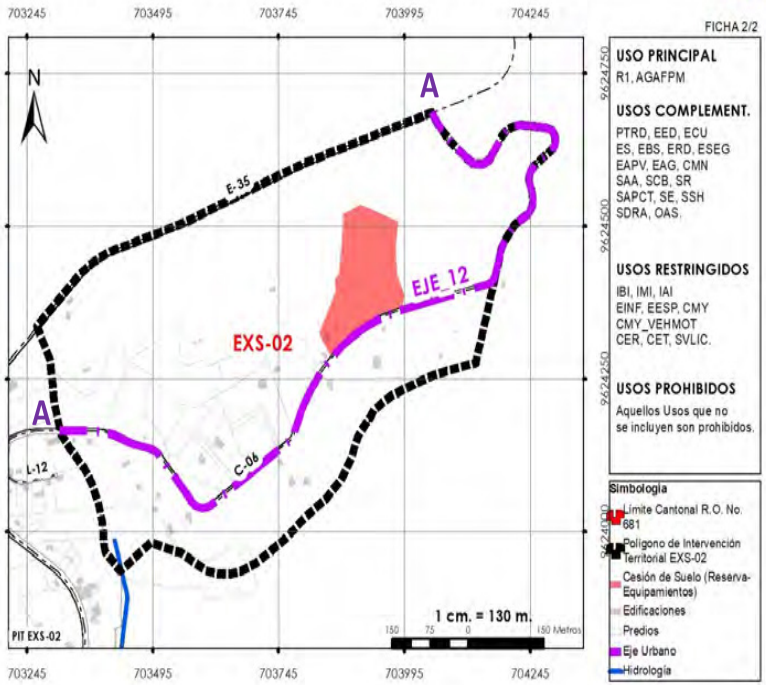
NOTAS:

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA

**FICHAS: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA**

**CÓDIGO: EXS-02 EJE12**

FICHA 2/2




**USO PRINCIPAL**
R1, AGAFPM

**USOS COMPLEMENT.**
PTRD, EED, ECU
ES, EBS, ERD, ESEG
EAPV, EAG, CMN
SAA, SCB, SR
SAPCT, SE, SSH
SDRA, OAS.

**USOS RESTRINGIDOS**
IBI, IMI, IAI
EINF, EESP, CMY
CMY_VEHMOT
CER, CET, SVLIC.

**USOS PROHIBIDOS**
Aquellos Usos que no se incluyen son prohibidos.

Simbología
- Límite Cantonal R.O. No. 681
- Polígono de Intervención Territorial EXS-02
- Cesión de Suelo (Reserva-Equipamientos)
- Edificaciones
- Predios
- Eje Urbano
- Hidrología

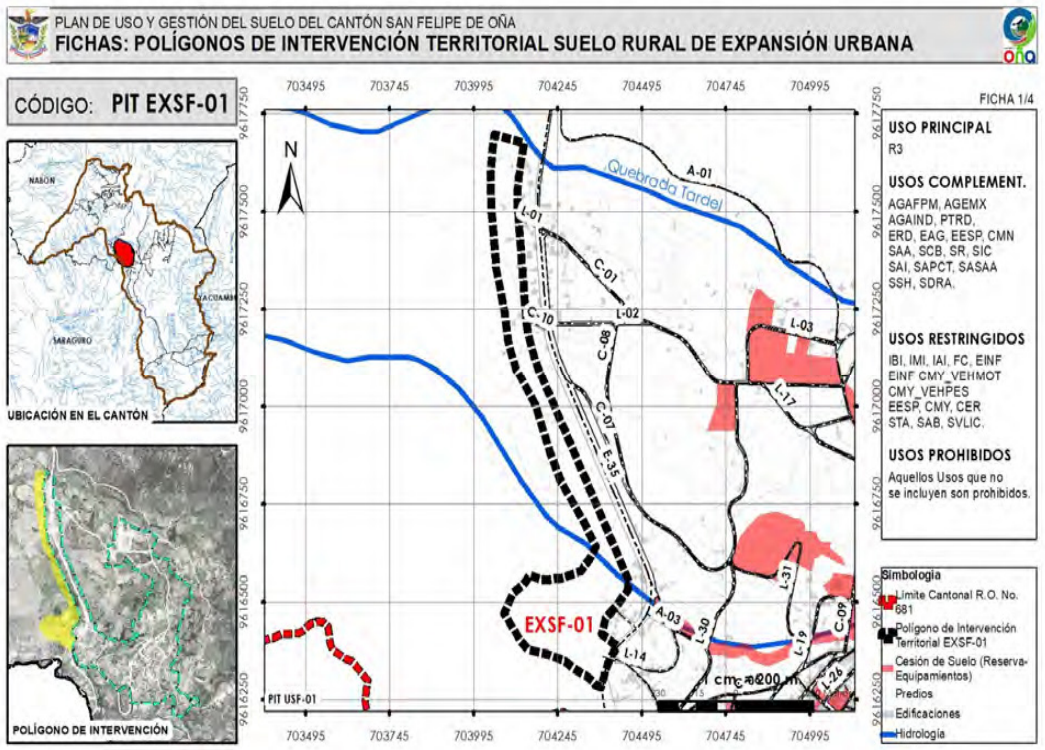
| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT EXS-02 EJE A-A | RURAL |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de expansión de los asentamientos humanos consolidados (Urbano Parroquial) (COT14) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA |
| **TRATAMIENTO** | DESARROLLO |
| **USO GENERAL** | RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | NO APLICA |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.58 | 1.32% | 43.17 | 98.68% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Edif. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 500 | 20 | 1/1.25 - 1/2 | 8 | Aislada | 5 | 3 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 45 | 75 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

NOTAS:



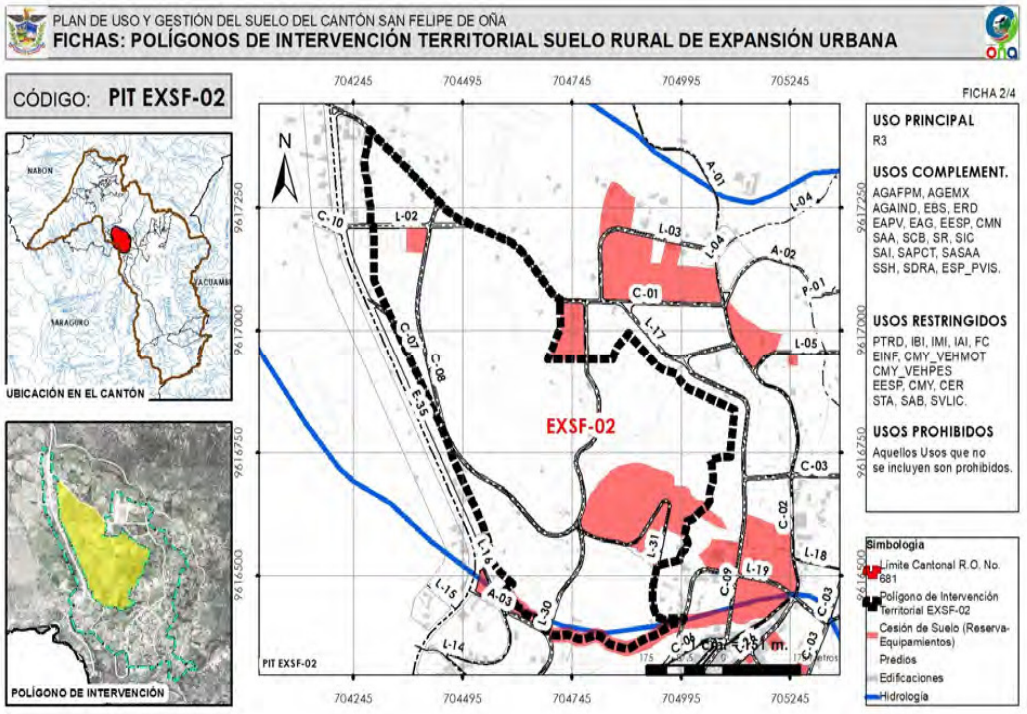

| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT EXSF-01 | RURAL |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL | Unidad de expansión de los asentamientos humanos consolidados (Urbano Cantonal) (COT13) |
| SUBCLASIFICACIÓN | SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA |
| TRATAMIENTO | DESARROLLO |
| USO GENERAL | AGRÍCOLA - RESIDENCIAL |
| ÁREA BRUTA (ha) | 14.67 |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.00 | 0.00% | 14.67 | 100.00% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 1000 | 28 | 1/1.25 -1/2 | 6 | Aislada | 5 | 5 | 5 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 45 | 90 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

NOTAS:

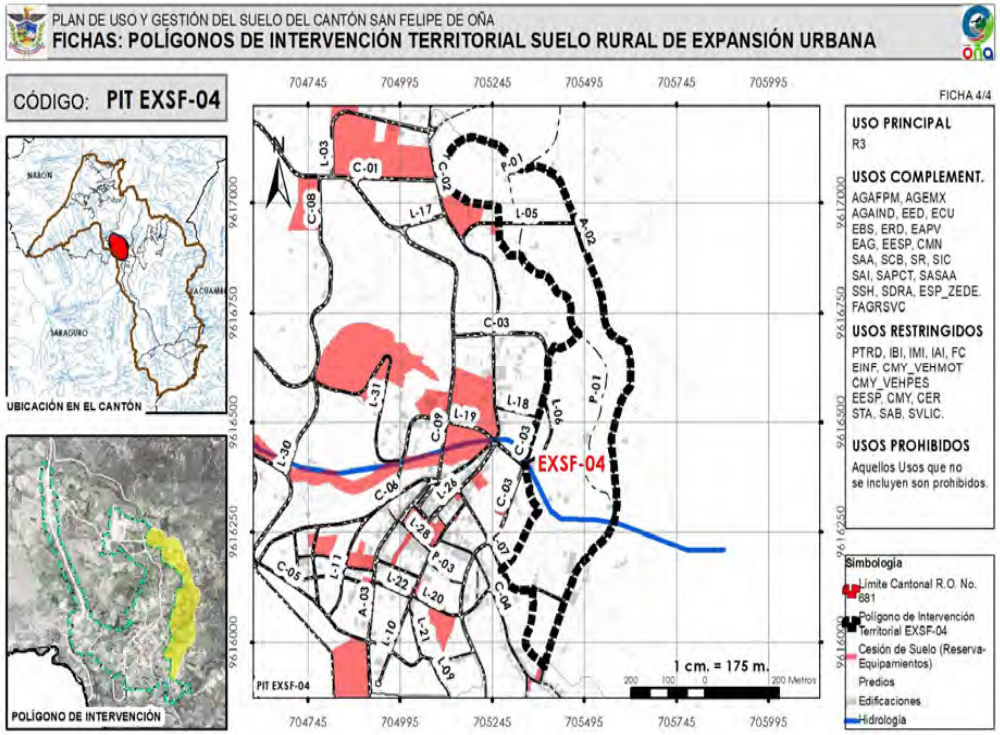



| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT EXSF-02 | RURAL |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL | Unidad de expansión de los asentamientos humanos consolidados (Urbano Cantonal) (COT13) |
| SUBCLASIFICACIÓN | SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA |
| TRATAMIENTO | DESARROLLO |
| USO GENERAL | AGRÍCOLA - RESIDENCIAL |
| ÁREA BRUTA (ha) | 40.74 |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 1.05 | 2.57% | 39.70 | 97.43% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | | |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | FRONTAL | LATERAL |
| 1 | 2 | 750 | 24 | 1/1.5 -1/2 | 8 | Aislada | 5 | 3 | 3 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 25 | 50 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| NOTAS: | | | | | | | | | | | | | | | |




| CÓDIGO | TIPO |
|---|---|
| PIT EXSF-04 | RURAL |

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|---|---|
| **CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL** | Unidad de expansión de los asentamientos humanos consolidados (Urbano Cantonal) (COT13) |
| **SUBCLASIFICACIÓN** | SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA |
| **TRATAMIENTO** | DESARROLLO |
| **USO GENERAL** | AGROPECUARIO - RESIDENCIAL |
| **ÁREA BRUTA (ha)** | 21.58 |

| ÁREA NO URBANIZABLE | | ÁREA ÚTIL | |
|---|---|---|---|
| ha. | % | ha. | % |
| 0.03 | 0.13% | 21.55 | 99.87% |

| PISO INICIAL | PISO FINAL | LOTIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO | | | | CONSTRUCCIÓN | | | | | | | DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV) | Ret. Para Ed. Pareada desde 3er Piso(s) que superen la altura de la Ef. Conlindante | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LOTE MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | REL. FREN. / FOND. | SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | RETIROS MÍNIMOS (m) | | | ALTURA MÁX. | COS MÁXIMO (%) | CUS MÁXIMO (%) | | FRONTAL | LATERAL |
| | | | | | | | F | L | P | Altura en metros. | | | | | |
| 1 | 2 | 1000 | 28 | 1/1.25 -1/2 | 8 | Aislada | 5 | 5 | 5 | 7,5 m para el punto más alto-cumbrera | 45 | 90 | 65 a 200 Viviendas por Hectárea | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| NOTAS: | | | | | | | | | | | | | | | |

Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

*"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"*

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.