

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN SEVILLA DE ORO**

**ORDENANZA QUE SANCIONA LA
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y
GESTIÓN DEL SUELO**

ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y EL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO

TABLA DE CONTENIDO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

CONSIDERANDO

TITULO I

EL PLAN DE DESARROLLO Y EL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO.

CAPITULO I

DEFINICIÓN, CONTENIDO, OBJETIVOS E INSTRUMENTOS

TITULO II

NORMAS GENERALES

CAPITULO I

DEL OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

CAPITULO II

PRINCIPIOS Y DERECHOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO

CAPITULO III

DE LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

CAPITULO IV

DE LA REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES ANTRÓPICAS

TITULO III

NORMAS PARTICULARES

CAPITULO I

LIMITES URBANOS

 Sección 1ª: LIMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE SEVILLA DE ORO ..

 Sección 1ª: LIMITE URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE PALMAS

 Sección 1ª: LIMITE URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE AMALUZA

CAPITULO II

CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

CAPITULO III

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

CAPITULO IV

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN EL SUELO URBANOS

 Sección 1ª: SUELO URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE SEVILLA DE ORO ..

 Parágrafo 1º: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 1

 Parágrafo 2º: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 2

 Parágrafo 3º: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 3

Parágrafo 4°: POLIGONO DE INTERVENCION PIT 4

Parágrafo 5°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 5

Parágrafo 6°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 6

Parágrafo 7°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DEL RIO COLLAY

Parágrafo 8°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DEL RIO PANJON Y QUEBRADA URCOCHAGRA

Parágrafo 9°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DE QUEBRADAS

Parágrafo 10°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE DERECHO DE VÍA ESTATAL E-40

Parágrafo 11°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE SUPERFICIES CON PENDIENTES MAYORES AL 30%.....

Parágrafo 12°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE ÁREA DE RIESGO

Sección 2ª: SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE PALMAS

Parágrafo 1°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 1

Parágrafo 2°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 2

Parágrafo 3°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 3

Parágrafo 4°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 4

Parágrafo 5°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 5

Parágrafo 6°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 6

Parágrafo 7°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 7

Parágrafo 8°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DE LA QUEBRADA HONDA

Parágrafo 9°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DE QUEBRADAS

Parágrafo 10°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE DERECHO DE VÍA ESTATAL E-40

Parágrafo 11°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE SUPERFICIES CON PENDIENTES MAYORES AL 30%.....

Parágrafo 12°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE ÁREA DE RIESGO

Sección 3ª: SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE AMALUZA

Parágrafo 1°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 1

Parágrafo 2°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 2

Parágrafo 3°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DEL RIO PAUTE.....

Parágrafo 4°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCION DE LA QUEBRADA JURUPIS Y CURIACU

Parágrafo 5°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE DERECHO DE VÍA ESTATAL E-40

Parágrafo 6°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE SUPERFICIES CON PENDIENTES MAYORES AL 30%.....

Parágrafo 7°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE ÁREA DE RIESGO

CAPITULO V

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN EL SUELO RURAL.....

Sección 1ª: SUELOS DE CENTROS POBLADO RURALES

Parágrafo 1°: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL:

CHIMUL PIT 1

URCOCHAGRA PIT 2

LA UNIÓN PIT 3

CAYGUAS PIT 4
 OSORRANCHO PIT 5
 PALLATANGA PIT 6.....
 Parágrafo 2°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL:
 SANTA ROSA PIT 7
 CHALACAY PIT 8
 OSOYACU PIT 9
 JURUPILLOS PIT 10
 TUBAN PIT 11
 JORDAN PIT 12.....
 Parágrafo 3°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL:
 PAGUANCAY PIT 13
 SANTA RITA PIT 14
 LA HERMITA PIT 15
 SAN PABLO PIT 16
 ARENALES PIT 17
 PEÑAS COLORADAS PIT 18
 EL CONSUELO PIT 19
 SAN JOSÉ DE GUARUMALES PIT 20

Sección 2ª: RESTRICCIONES ADICIONALES DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN DEL SUELO DE CENTROS POBLADO RURALES.....
 Parágrafo 1°: TAMAÑO MÍNIMO DE PARCELAS O LOTES Y FRENTE.....
 Parágrafo 2°: CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACIÓN

Sección 3ª: ÁREAS NATURALES DE CONSERVACIÓN

Parágrafo 1°: ÁREAS ECOLÓGICA DE CONSERVACIÓN MUNICIPAL PIT 21... , ,
 Parágrafo 2°: ÁREAS DE CORREDOR DE CONECTIVIDAD SANGAY-PODOCARPUS PIT 22.....
 Parágrafo 3°: ÁREAS DE RECARGAS HÍDRICAS PIT 23

Parágrafo 4°: ÁREAS DE MARGEN DE PROTECCIÓN DE MÁRGENES DE CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS Y CUALQUIER CURSO DE AGUA Y LAGUNA PIT 24

Sección 4ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL PIT 25

Sección 5ª: RESTRICCIONES ADICIONALES DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN DEL SUELO RURAL DE PROTECCIÓN

Parágrafo 1°: FRACCIONAMIENTO DEL SUELO RURAL DE PROTECCIÓN....
 Parágrafo 2°: CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXCEPCIONALES

Sección 6ª: ÁREAS DE PRODUCCIÓN.....
 Parágrafo 1°: ÁREAS AGROPECUARIAS PIT 26..... , ,

Sección 7ª: RESTRICCIONES ADICIONALES DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN DEL SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN

Parágrafo 1°: TAMAÑO MÍNIMO DE PARCELAS O LOTES Y FRENTE
 Parágrafo 2°: CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACIÓN

Parágrafo 3°: EMPLAZAMIENTO DE INSTALACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES PERMITIDAS

Sección 8ª: ÁREAS DE SUELO RURAL PARA EL APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO PIT 27.....
 Parágrafo 1°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.....

Sección 9ª: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE DERECHO DE VÍA ESTATAL E-40 PIT 28.....

Sección 10ª: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE ÁREA DE RIESGO PIT 29.....

CAPITULO VI

CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA RURAL

TITULO IV

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.....

CAPITULO I

DETERMINANTES PARA LA EDIFICACIÓN DEL SUELO

CAPITULO II

CESIONES DEL SUELO

CAPITULO III

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

CAPITULO IV

INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS

CAPITULO V

INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL.....

CAPITULO VI

DE LOS FRACCIONAMIENTOS.....

CAPITULO VII

MERCADO DE SUELO

CAPITULO VIII

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

CAPITULO IX

TRAMITE MUNICIPALES.....

CAPITULO X

COSTO DE LOS DIFERENTES TRAMITES MUNICIPALES

.....

TITULO V

RÉGIMEN ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

CAPITULO I

GENERALIDADES

CAPITULO II

DEL PROCEDIMIENTO

CAPITULO III

DE LAS INFRACCIONES POR USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

TITULO VI

DISPOSICIONES GENERALES

TITULO VII

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

TITULO VIII

DISPOSICIÓN FINAL.....

MAPAS ANEXOS.....

ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y EL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Es necesario alcanzar un desarrollo armónico y socialmente justo del cantón Sevilla de Oro, controlando las tendencias de expansión y renovación espontáneas y desordenadas que caracterizan al actual proceso de ocupación del territorio.

Un ordenamiento territorial sostenible, sólo puede lograrse controlando de manera integral el territorio cantonal, puesto que constituyen en sí mismo 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, el entorno paisajístico natural y su potencial productivo.

A fin de coadyuvar a la sostenibilidad del sistema de asentamientos del Cantón, es necesario conservar, preservar y potenciar, los elementos valiosos o necesarios para su desarrollo equilibrado y la consecución de un medio ambiente de calidad.

Es urgente propiciar un crecimiento compacto de los asentamientos humanos existentes, consolidando prioritariamente aquellos territorios que ya cuentan con servicios públicos, infraestructuras y equipamientos y concurrentemente eliminando la subutilización del suelo rural.

Es imprescindible establecer una adecuada distribución de las actividades de la población en el espacio cantonal, 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.

Una parte esencial del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Sevilla de Oro es la adopción de una normativa clara y precisa para regular las características de uso del suelo que se emplacen dentro de este territorio.

Que, es necesario adaptar las condiciones de ocupación del suelo y las características constructivas del espacio edificado del territorio cantonal a sus condiciones y capacidad de acogida, con el fin de preservar su imagen o paisaje y garantizar cada vez mejores condiciones de habitabilidad.

El GAD Municipal de Sevilla de Oro requiere la implantación de sistemas técnico- administrativos que le permitan optimizar su gestión en el ámbito cantonal, especialmente en lo que se refiere a la administración territorial en todas sus manifestaciones.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, establece los deberes primordiales del Estado entre los que se indica: artículo 3, número 5, 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, dentro de las Garantías Constitucionales constantes en la Carta Magna, artículo 85, párrafo final, se tiene que “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, entre otros, los fundamentos de la democracia son: la garantía y ejercicio de los derechos constitucionales de las personas y la participación directa y protagónica en todos los asuntos públicos y en la consecución del buen vivir, conforme lo establecido en los artículos 95 y 100 de la Constitución de la República del Ecuador, respecto de los principios de la participación y la participación en los diferentes niveles de gobierno.

Que, de conformidad con el Art. 241 de la Carta Magna, establece que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, la Constitución de la República, en su artículo 264 numeral 1, 2, 8 y 10, establecen que los gobiernos municipales tienen como competencias exclusivas entre otras, la de Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada, con las distintas instancias territoriales, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines; Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley.

Que, de conformidad a lo establecido en la carta magna, en su artículo 280 establece que “El Plana Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetaran las políticas, programas y proyectos públicos.

Que, el artículo 41 y siguientes del “Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas”, determina la necesidad de que los gobiernos autónomos descentralizados posean sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y el contenido de los mismos.

Que, el “Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización” establece en su Art. 4 literal g) que entre los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados se encuentra “El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad...”.

Que, de conformidad con lo establecido por el “Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”, en su Artículo 54, literales c), e), i), o); y el Art. 55 literal a) respecto de las funciones y competencias, respectivamente, de los gobiernos autónomos descentralizados, éstos establecerán 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; planificarán, elaborarán y ejecutarán conjuntamente con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad civil, el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial; implementarán el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal; regularán y controlaran las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;

Que, conforme lo establecido en los artículos 295 y 296 del “Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”, la planificación del desarrollo con visión de largo plazo y el ordenamiento territorial, desarrollados de formas estratégica y democrática deben propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de los diferentes niveles del territorio.

Que, el “Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización” determina, en su Art. 467, que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se expedirán mediante ordenanza pública, serán actualizados periódicamente y obligatoriamente al inicio de cada gestión, que son referentes obligatorios para la elaboración de planes, programas y proyectos entre otros, serán evaluados y se informará periódicamente de sus avances.

Que, el “Reglamento a la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” en su artículo 8 establece que “Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) se actualizarán al inicio de gestión de las autoridades locales”.

Que, el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial del Cantón Sevilla de Oro, en su elaboración tomó en cuenta lo establecido en los artículos 44 al 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, respecto de disposiciones generales sobre los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de las GAD Municipales; y, en los artículos 299 y 300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sobre la obligación de coordinación con los diferentes niveles de gobierno e interinstitucional y sobre la regulación de los concejos de participación.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro, ha cumplido, a través de la Dirección Municipal de Planificación, con los procedimientos técnicos establecidos por Planifica Ecuador para la elaboración del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Sevilla de Oro y dentro de los plazos establecidos.

Que, luego de haber desarrollados los procesos de socialización del diagnóstico y la propuesta y de participación ciudadana, de haber recopilado, sistematizado e incluido las observaciones y sugerencias efectuadas por los diferentes espacios participativos generados y de haber cumplido con lo establecido por el artículo 57, literal e) y 300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, la “Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión De Suelo” determina en su Art. 27 que 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.

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, los artículos 7, 57 letra a), 295 y 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

EXPIDE:**LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y EL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO****TITULO I****EL PLAN DE DESARROLLO Y EL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO.****CAPITULO I****DEFINICIÓN, CONTENIDO, OBJETIVOS E INSTRUMENTOS**

Art. 1.- DEFINICIONES: Para una correcta interpretación y aplicación de los presentes planes se observan las siguientes definiciones:

- **PDOT.** - El Plan de Desarrollo del Cantón Sevilla de Oro constituye el instrumento director para el desarrollo y el ordenamiento del territorio cantonal, para lo cual establece las orientaciones de planificación y gestión.
- **PUGS.** - El Plan de Uso y Gestión del Suelo, (PUGS), es un instrumento de planificación y gestión que tiene como objetivo establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo.
- **PIT.** - Polígonos de Intervención Territorial.
- **COOTAD.** - Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización.
- **LOOTUGS.** - Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión Del Suelo.
- **LOTRTA.** - Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.
- **COA.** - Código Orgánico Del Ambiente
- **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.
- **Asentamientos humanos.** - Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.
- **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 de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.
- **Ciudad.** - Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal. 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.

- **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.
- **Edificabilidad.** - Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.
- **Equipamiento social y de servicios.** - Espacio o edificación, principalmente de uso público, en el que 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.
- **Espacio Público.** - Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a usar, disfrutar y circular libremente, diseñados, o construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales, culturales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.
- **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, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, que pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.
- **Hábitat.** - Entendido como el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado, orientadas a la consecución del mejoramiento de la vida
- **Infraestructura.** - Son 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.
- **Norma urbanística.** - Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio en toda actuación urbanística.
- **Planeamiento urbanístico.** - Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.
- **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.

- **Urbanización.** - Es el conjunto de obras físicas de dotación de infraestructura, equipamiento y espacio público e implica la transformación de un suelo destinado originalmente a otros usos.
- **Vivienda adecuada y digna.** - Es aquella que cuenta, simultáneamente, con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado, electricidad de la red pública, gestión integral de desechos, condiciones materiales adecuadas, con espacio suficiente, ubicadas en zonas seguras, con accesibilidad, seguridad en la tenencia, asequible y adecuada a la realidad cultural.
- **Adjudicación.** - La adjudicación es el acto administrativo público de disposición o enajenación de excedentes o predios rurales o urbanos, a través del cual la máxima autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo descentralizado municipal del cantón, titula el dominio de un excedente o predio en favor de la persona natural que ha estado en posesión y que ha cumplido los requisitos determinados en esta ordenanza.
- **Reconstruir.** - Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.
- **Remodelación.** - Readecuación o redistribución de un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.
- **Transformar.** - Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.
- **Unidad de Uso.** - Ámbito compuesto de uno o más locales o espacios descubiertos, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, terreno, entre otros.
- **Uso.** - El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y Sub clasificación.
- **Uso de suelo principal.** - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- **Uso de suelo complementario.** - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- **Uso de suelo restringido.** - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- **Uso de suelo 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.

- **Uso no conforme.** - Cualquier actividad habilitada que se desarrolle en una unidad de uso en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según la zona de regulación en que esté ubicado.
- **Zonificación.** - División de un área territorial en sub-áreas o zonas características por su función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.

TIPOS DE USO Y ACTIVIDADES

- **Agencia comercial.** - Local en el cual se desarrolla una actividad comercial delegada a un intermediario. El local no incluye depósito ni expende mercaderías.
- **Autoservicio de productos no alimenticios.** - Se define como autoservicio de productos no alimenticios al establecimiento minorista que reúna las siguientes características:
 - Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario venda obligatoriamente algunos de los siguientes ramos: ferretería y pinturería, perfumería, cosmética e higiene personal, artículos de limpieza, bazar, utensilios, librería, papelería y artículos escolares;
 - Opera en un local de ventas con una superficie superior a 100 m² para los ramos obligatorios;
 - Tenga una superficie destinada a depósito no menor de 35 m² para los ramos obligatorios
 - Opera por el sistema de ventas de autoservicio.
- **Bar.** - Establecimiento comercial en el cual los clientes consumen bebidas alcohólicas y no alcohólicas, aperitivos, bocadillos entre otros. Su elemento característico tiene ubicado una barra mostradora.
- **Biblioteca local.** - Establecimiento donde se reúnen libros, revistas, periódicos, discos, entre otros, al servicio de una población zonal.
- **Campamento.** - Establecimiento extra hotelero, que en terreno debidamente delimitado y equipado ofrece al turista sitio para pernoctar al aire libre, bajo carpa, en remolque habitable o en cualquier elemento similar fácilmente transportable y que presta, además, el servicio de agua, sanitarios, provisión de energía eléctrica y recepción.
- **Centro Comercial.** - Complejo comercial con una superficie total no menor de diez mil metros cuadrados (10.000 m²) integrado como mínimo por:
 - Un supermercado total o un supermercado más una supertienda;
 - Un número de locales minorista y de prestación de servicios cuya suma de superficie sea por lo menos igual al total de la superficie requerida por los locales descriptos en el inciso 1.
 - Una playa para automóviles no menor a dos veces la superficie conjunta de los espacios destinados a la venta.

- **Centro de exposiciones.** - Parcela de gran superficie, edificio o estructura en la cual se realizan exposiciones artísticas, artesanales, técnicas, científicas, de productos industriales y otras de carácter masivo.
- **Centro materno - infantil.** - Establecimiento donde se brinda atención de prevención, promoción y recuperación de la salud de los niños de corta edad y madres gestantes.
- **Centro médico u odontológico.** - Establecimiento sin internación, compuesto como mínimo por 4 (cuatro) consultorios profesionales y sala de espera, dedicados a la consulta y/o atención ambulatoria de pacientes, presten o no servicio de urgencia.
- **Clínica.** - Establecimiento asistencial con internación, mínimo 12 (doce) y máximo de 90 (noventa) camas.
- **Consultorio.** - Local destinado a la atención ambulatoria de pacientes o usuarios.
- **Depósito.** - Superficie cubierta o descubierta donde se estacionan productos (materias primas, semielaborados y/o terminados) para su resguardo.
- **Estación terminal de líneas de transporte público urbano automotor.** - Lugar fuera de la vía pública, donde comienzan o terminan sus recorridos los vehículos de líneas dedicadas al transporte público de pasajeros, sin equipaje, que unen distintos lugares situados dentro de la Ciudad.
- **Estación terminal o de transferencia de carga por automotor.** - Estación central de transporte de carga por vehículos automotor con depósito y anexo, para la recepción, despacho y/o transferencia de mercaderías.
- **Equipamiento.** - Se entiende con este término al conjunto de usos que satisface las distintas necesidades del hombre como individuo y como integrante de la comunidad, y también al conjunto de usos al servicio de otras funciones.
- **Emprendimientos agro-eco turísticos.** - Lugar destinados a la actividad turística aprovechando la actividad agrícola y pecuaria; así como la biodiversidad (flora y fauna).
- **Expreso de carga liviana.** - Local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana, que incluye paquetería y encomienda. No incluye depósito de mercaderías.
- **Gasolinera o Estación de Servicio.** - Establecimiento donde se suministra gasolina y otros combustibles para vehículos.
- **Garaje.** - Parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, destinado a guardar uno o más vehículos automotores tanto para transporte de personas como de carga.
 - Garaje comercial: parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que la ocupación de cada cochera es explotada comercialmente por su propietario o conjunto de copropietarios que prestan a terceros el servicio de guarda de vehículos por períodos de tiempo mayores de 24 horas, con o sin servicios auxiliares, referidos éstos

exclusivamente a los vehículos de los usuarios de las cocheras a diferencia de las playas de estacionamiento, cubiertas o descubiertas, que prestan el servicio de guarda de vehículos de terceros por períodos menores a 24 horas;

- Garaje colectivo particular: parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que cada cochera es ocupada única y exclusivamente por el vehículo del propietario de la cochera o por el usuario que bajo cualquier tipo de convenio autorice el propietario. Se entiende por propietario de la cochera al titular de dominio de la unidad funcional afectada a ese destino en el Régimen de Propiedad Horizontal o al titular de partes indivisas de una unidad mayor con la misma afectación;
- Garaje privado: parte de un edificio residencial unifamiliar en que uno o más módulos son ocupados única y exclusivamente por uno o más vehículos del propietario del inmueble o del arrendatario o usuario autorizado mediante cualquier convenio por dicho propietario, formando parte integral del inmueble, aunque el módulo vehicular fuera semicubierto, abierto al aire libre o constituyera un cuerpo de edificación distinto del edificio residencial unifamiliar;
- Garaje para vehículos de transporte público, de carga o equipos rodantes en general: parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, dedicado a guardar uno o más vehículos de cualquier tipo, destinados al transporte público de personas (bus, buseta y similares) y de cargas (camiones con y sin remolque, utilitarios en general y similares) o a servicios urbanos, seguridad y asistencia médica (ambulancias, motobombas, escaleras mecánicas, barredoras y recolectoras de residuos y similares)
- **Gimnasio.** - Local dedicado a la enseñanza y/o práctica de actividades físicas.
- **Hogar infantil.** - Establecimiento para albergar niñas, niños y adolescentes con carácter transitorio o permanente en un ambiente social protegido.
- **Hospital.** - Establecimiento público o privado donde se brindan acciones de salud destinada a pacientes internados o ambulatorios.
- **Hostal (residencia de turistas).** - Se designa como hostal aquel que se instale en un edificio cuyas características lo identifiquen. Tendrá una capacidad mínima de 3 (tres) habitaciones con condiciones ambientales y de uso encuadrados en la denominación hotel.
- **Hostería.** - Sitio donde se proporciona alojamiento, recreación y alimentación. Se caracteriza por tener sus piezas de descanso separadas
- **Hotel (residencia turística).** - Es aquel alojamiento que puede prestar al turista, mediante contrato de hospedaje, el servicio de alojamiento, comidas, desayuno, bar, recepción, portería y personal de servicio sin perjuicio de los demás que para cada categoría expresamente se indiquen y con una capacidad mínima de 10 (diez) habitaciones con 20 (veinte) plazas.

- **Hotel Residencial.** - Establecimiento que consta de más de 4 (cuatro) unidades de vivienda, destinadas para alojamiento, constituidas cada una de ellas por lo menos por 1 (una) habitación amueblada, 1 (un) cuarto de baño con inodoro, lavabo, ducha y 1(una) cocina o espacio para cocinar, y dónde además se preste a los huéspedes servicio de ropa de cama y de tocador.
- **Infraestructura de servicios públicos.** - Son aquellas instalaciones en red destinadas a la distribución de energía, agua potable, evacuación de aguas servidas, entre otros.
- **Instituciones de asistencia social.** - Entidades sin fines de lucro destinadas a la beneficencia, la salud, la atención del niño, de la familia, entre otros.
- **Instituto de investigación.** - Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científico y/o técnico; puede ser sin laboratorio o con laboratorio (físico, químico, biológico, entre otros).
- **Micro mercado.** - Establecimiento minorista, organizado en secciones, que vende toda la gama de artículos de uso personal y hogareño. Con dimensiones entre 250m² a 499 m²
- **Módulo de estacionamiento.** - Superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso desde y el egreso hacia la vía pública, se puede hacer con el vehículo marcha adelante, y sin movilizar otro vehículo. No es de aplicación en los espacios guardacoches o cuando la cochera esté directamente comunicada con la vía pública.
- **Oficina comercial.** - Uno o más locales en los cuales se desarrollan tareas técnicas y/o administrativas como complementarias de empresas u organismos privados, no comprendidos en las definiciones de “Agencias” o de “Estudios profesionales”.
- **Paradero.** - Son locales ubicados en las vías que conectan poblados, principalmente dedicados al expendio de alimentos típicos y snacks.
- **Plataforma de transferencia.** - Superficie cubierta o descubierta, donde se transbordan productos de un vehículo a otro. En la plataforma de transferencia no existe almacenaje de productos, todo lo recibido se despacha instantáneamente.
- **Playa de estacionamiento.** - Parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado, no mayor a 24 horas. Puede ser pública o privada, de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.
- **Servicios públicos domiciliarios.** - Son los que se brindan a cada edificio de la Ciudad y a los espacios verdes y circulatorios de la misma, mediante redes e instalaciones técnicas complementarias de éstas, que comprenden los siguientes rubros:
- **Servicios de suministro eléctrico.** - Subestaciones transformadoras y/o reductoras en las redes de distribución de energía eléctrica;

- **Servicios de salubridad urbana.** - Subestaciones de almacenamiento, bombeo, tratamiento y disposición de líquidos en las redes de aguas corrientes, desagües cloacales y pluviales, incluyendo tanques, cisternas, cámaras e instalaciones similares;
- **Servicios telefónicos.** - Estaciones centrales o subcentrales y concentraciones de equipos en las redes de teléfonos urbanos.
- **Licorería.** - Establecimiento donde se vende licores, bebidas de moderación y vinos, no permite consumo dentro del establecimiento.
- **Supermercado.** - Establecimiento minorista que reúna las siguientes características:
 - Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
 - Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, artículos de limpieza, bazar y utensilios;
 - Tenga un local de ventas no inferior a 500m² para los ramos obligatorios;
 - Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas, superior a 100m²;
 - Opere por el sistema de ventas de autoservicio.
- **Refugio de Vida Silvestre.** - Son áreas terrestres y/o acuática generalmente pequeña (1-50 Ha.) que contienen relictos de ecosistemas originales.
- **Combustibles.** - Materias que pueden mantener la combustión aún después de suprimida la fuente externa de calor; por lo general necesitan una proporción de aire algo superior a la normal; en particular se aplica a aquellas materias que pueden arder en hornos apropiados a altas temperaturas y a las que están integradas por hasta un 30% de su volumen por materias muy combustibles (determinados plásticos, cueros, lanas, madera y tejido de algodón con retardadores, productos complejos, entre otros). Conforme lo determine el Código de Arquitectura
- **Incombustibles.** - Materias que al ser sometidas al calor o llama directa, pueden sufrir cambios en su estado físico, acompañados o no por reacciones químicas endotérmicas, sin formación de materia combustible alguna (hierro, plomo, entre otros).

REFERENTES A LOS LOTES O TERRENOS

- **Borde superior de quebrada.** - Es la línea formada por los puntos más altos que delimitan los lados del cauce de la quebrada.

- **Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.).** - Es la relación entre el área máxima de edificación en planta baja y área de lote. Los coeficientes de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.
- **Coefficiente de Ocupación del Suelo Total (C.O.S.T.).** - Es relación entre el área máxima permitida de edificación a partir del nivel natural del terreno y el área del lote. En el caso de parcelas intermedias con frente a dos o más calles y que a dichos frentes les correspondan distintos coeficientes de ocupación, el C.O.S.T. de aplicación será el promedio ponderado de los Coeficientes de Ocupación Total por la longitud de cada uno de los frentes de la parcela. Podrá regularse mediante el índice de edificabilidad
- **Cota de la manzana.** - Nivel del punto más alto de la Línea de fábrica de la manzana, determinada por la Dirección de Planificación Territorial.
- **Cota de la parcela.** - Cota del nivel que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea de Fábrica que corresponde al frente de la parcela.
- **Diferencia de área.** - Se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada.
- **Fajas.** - Se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.
- **Frente de parcela.** - Línea comprendida entre las divisorias laterales que limita una parcela con la vía o lugar público.
- **Fraccionamiento agrícola.** - Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de Desarrollo y ordenamiento territorial cantonal aprobado por el concejo Municipal y Concejo de Planificación Cantonal. De acuerdo al COOTAD Art. 471.
- **Línea divisoria lateral de la parcela.** - La que intercepta la Línea de Fábrica con la Línea divisoria de fondo.
- **Línea divisoria de fondo de la parcela.** - La correspondiente al o a los lados opuestos al que coincide con la Línea de Fábrica de la parcela.
- **Línea de fábrica (LF).** - Lindero entre un lote y las áreas de uso público.
- **Línea de Edificación (L.E.).** - Línea en la que empieza la edificación.
- **Línea de Fábrica de Esquina (L.F.E.).** - Línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos Líneas de Fábrica.

- **Lotes.** - Se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.
- **Ochava.** - encuentro de dos Líneas de Fábrica
- **Parcela.** - Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.
- **Parcela de esquina.** - La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.
- **Parcela intermedia.** - Aquella que no es “parcela de esquina”.
- **Excedentes.** - Se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con y sin linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas
- **Linderos consolidados.** - Son linderos consolidados aquellos que no son susceptibles de alteración o cambio, aquellos que se encuentran dentro de paredes, muros, construcciones o algo firme de carácter natural que no sea susceptible de cambio o alteración.
- **Excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales.** - Se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.
- **Reestructuración de lotes.** - Comprende un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:
 - Regularizar la configuración de los lotes; y,
 - Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

OCUPACIÓN DE SUELO Y ELEMENTOS DE LA VIALIDAD

- **Ancho de vía.** - Es la distancia horizontal de la zona de uso público comprendida entre las líneas de fábrica. Que constituye la calzada y las aceras.
- **Acera.** - Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito de peatones.
- **Altura de la edificación.** - Es la distancia máxima vertical permitida en la zonificación. Los elementos arquitectónicos que no tengan otra función excepto la de decoración deben excluirse para el propósito de medir alturas. Si el edificio no tiene directamente frente a la calle, debe considerarse sobre el nivel promedio del terreno contiguo y circundante al edificio.

- En el caso de techos inclinados, hasta el punto donde la superficie exterior del muro intercepta la superficie acabada del techo inclinado, cuyas pendientes no excedan el 30% de inclinación.
- Se medirá desde la mitad del frente del lote. En los predios con desnivel, la altura de la edificación será paralela al nivel natural del terreno. En la altura máxima se excluye el subsuelo, los tanques de agua, tapa gradas, cajas de ascensor y mecánicos.
- **Altura de la fachada.** - Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la Línea de Fábrica o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela.
- **Alícuota.** - Es el porcentaje de área de construcción que tiene una unidad de la edificación, respecto a la edificación total vendible lo cual determina derechos y obligaciones. Es decir, es la determinación de un área construida cubierta o no, representada porcentualmente.
- **Área bruta urbanizable.** - Es la que corresponde al total del predio por urbanizar.
- **Área neta urbanizable.** - Es el resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones por derechos de vías, equipamientos, de área protección natural y servicios públicos (servidumbre de paso de líneas de alta tensión, oleoductos, entre otros).
- **Área de protección natural.** - Es aquella no edificable destinada a la protección, control ambiental y equilibrio ecológico, inclusive para la preservación de ríos, riachuelos, esteros, quebradas o fuentes.
- **Área no edificable.** - Es aquella afectada por restricciones físicas (de riesgo, pendientes que sobrepasan el 30%), de zonificación (franjas de protección de ríos, esteros, quebradas, riachuelos; servidumbre de tránsito de tendidos eléctricos; acueductos, oleoductos, por derechos de vías) y de protección natural
- **Basamento.** - Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes elevados y retirados del mismo edificio.
- **Calzada.** - Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.
- **Ciclo vía.** - Es el área de vía pública destinada al tráfico de bicicletas.
- **Centro libre de manzana.** - Superficie no edificable del terreno, destinada prioritariamente a espacio libre verde y suelo absorbente, comprendida entre las líneas internas de basamento. Su ocupación parcial con otros usos se define en cada zona de regulación.
- **Edificio.** - Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.
- **Edificio de perímetro libre o Aislado.** - Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas.
- **Edificio de perímetro Semi libre o Pareado.** - Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo, están retirados de tres de las líneas divisorias de la parcela,

- según las relaciones altura distancia establecidas en cada zona, se adose a un muro divisorio existente o no.
- **Equipamiento urbano.** - Son los inmuebles destinados para servicios comunitarios.
 - **Edificio entre medianera o continuo.** - El que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.
 - **Espacio libre de manzana.** - Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno e interna de basamento.
 - **Espacio público.** - es aquel cuando su dominio y uso pertenece a los habitantes del Estado como: las calles, parques, plazas, etc.
 - **Índice de habitabilidad.** -Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona en una unidad de vivienda.
 - **Superficies deducibles.** - En el cómputo de la superficie edificable y en el coeficiente de ocupación del suelo total (COST) no se incluirá:
 - La superficie cubierta y semi cubierta destinada a guardar, estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga;
 - La superficie de la planta baja libre;
 - La mitad de la superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semi cubierta;
 - La totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras, entre otros, cuando se proyectan para complementar las normas contra incendio del código de arquitectura;
 - La unidad destinada a vivienda para el encargado del edificio y local para ayudante de portería, cuando los mismos resulten exigibles;
 - Tanques de bombeo y reserva; sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas; pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios;
 - **Superficie cubierta.** - Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.
 - **Tejido urbano.** - Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.
 - **Volumen edificable.** - Volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.
 - **Volumen edificado.** - Volumen total construido en la parcela.
 - **Volumen no conforme.** - El volumen edificado que no se ajuste a las prescripciones de este código.

- **Voladizo.** - Es aquella parte de la edificación que sobresale de la fachada o da acceso a otros espacios en una vivienda.

REFERENTE A PATRIMONIO

- **Carácter tipológico.** - Se refiere a las características o rasgos que son esenciales para definir un tipo determinado.
- **Conservación.** - Intervención que permite el mantenimiento y cuidado permanente de los bienes patrimoniales, incluido el ambiente en el que están situados, a fin de garantizar su permanencia.
- **Elemento contextual.** - Parte destacada de un edificio que se define por armonía o similitud, que se adecua al entorno.
- **Elemento formal.** - Parte de un edificio que es esencial para definir su forma dominante o la estructura de su organización formal.
- **Elemento tipológico.** - Parte de un edificio que es esencial para definir su tipo.
- **Hito urbano.** - Son aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, para los habitantes o visitantes de la ciudad
- **Líneas rectoras de fachada.** - Son las líneas, reales o virtuales, indicadas o insinuadas por los límites de los volúmenes, por los encuentros de planos o por la dimensión o repeticiones de molduras, cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, cambios de textura, pilastras, balcones, puertas o ventanas.
- **Morfología del área.** - Se refiere al modo físico de ocupar o de organizar el espacio de un área determinada.
- **Puesta en valor de un edificio.** - Son las acciones necesarias destinadas a la recuperación del edificio manteniendo los elementos tipológicos o estructurales del edificio, tanto en su interior como en su fachada, reconociendo la unidad morfológica y funcional del mismo y respetando condiciones de habitabilidad.
- **Referencia cultural.** - Son aquellos elementos que, por sus cualidades evocativas, pueden recrear algún determinado fenómeno cultural identificado con la historia o el presente de la sociedad.
- **Referencia formal.** - Son aquellos elementos que, por la existencia de una apreciable cantidad de casos similares, pueden ser considerados como un paradigma o como su representante.
- **Rehabilitación.** - Comprende las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales urbanos tendientes a su mejoramiento y/o reutilización, involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos.
- **Renovación.** - Las acciones de renovación implican la incorporación, remoción y sustitución de volúmenes, superficies y elementos, así como la incorporación de nuevas actividades.
- **Restauración.** - Las acciones de restauración implican la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes o espacios abiertos,

con la posibilidad de restituir partes alteradas y/o faltantes, con elementos originales.

- **Significado patrimonial.** - Se dice de los edificios que poseen valores simbólicos, arquitectónicos, y/o ambientales, con especiales referencias al pasado urbano.
- **Valor ambiental.** - Se refiere a aquellos espacios que se destacan por sus cualidades paisajísticas, simbólicas, espaciales, ambientales, entre otros, o la combinación de éstas. También se aplica a los edificios que contribuyen a la definición de esos espacios.
- **Valor arquitectónico.** - Se refiere a aquellos edificios que poseen cualidades destacables relacionadas con estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras particularidades físicas relevantes. Por extensión, pueden referirse a condiciones, además de estéticas, sociales, históricas, estructurales o de modos de uso.
- **Valor simbólico.** - Se refiere a los edificios que poseen características que son evocativas de hechos, situaciones, formas de vida o conceptos del pasado o del presente.

REFERENTE A LA ADMINISTRACIÓN Y CONTROL URBANO

- **Licencia urbana (LU).** - Certificado que contiene las normas de uso y ocupación del suelo, así como; de zonificación urbana de un predio
- **Permiso o licencia de construcción.** - documento otorgado por la autoridad municipal competente para ejecutar una obra física conforme a normas establecidas en la ordenanza.
- **Permiso de habitabilidad.** - Es la autorización que la Municipalidad concede para que una construcción entre en uso o servicio.
- **Plano aprobado.** - Es el grupo de dibujos y especificaciones presentado bajo las presentes disposiciones para una construcción de un proyecto y debidamente aprobado por la Municipalidad.

REFERENTE A LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LAS FUENTES HÍDRICAS

- **Nivel Freático.** - Es aquella que se encuentra ubicada bajo la capa de suelo (capa freática) donde se produce el proceso natural de aireación. El agua freática se forma cuando el agua superficial se adentra a través de los poros que poseen naturalmente los suelos.
- **Aguas Residuales.** - Aguas contaminadas en actividades domésticas (inodoros, cocina, ducha, etc.) o industriales (fábricas, mecánicas, lavadoras de autos, etc.)
- **Auto depuración.** - Proceso en el cual los elementos que conforman el ambiente tales como el agua, aire, suelo, etc.; tienen la capacidad de asimilar la contaminación ocasionada por el hombre.
- **Bienes y Servicios Ambientales de los Ecosistemas.** - Son todos aquellos beneficios que los ecosistemas proporcionan a la humanidad. Entre estos beneficios tenemos bienes como las especies con interés comercial, pesquero, ganadero, agrícola o forestal, etc.; y, servicios como la generación de agua, la

asimilación de residuos y depuración de contaminantes, la fijación de CO₂, la polinización de las plantas, el placer estético y emocional que brindan los paisajes, etc. Estos flujos de bienes y servicios son vitales para la economía.

- **Captación o Toma de Agua.** - Obra de ingeniería realizada junto a un río, riachuelo, quebrada, entre otros para desviar una cantidad de agua para luego por tuberías conducirla a una población.
- **Cauce.** - Es un canal natural por donde fluye y circula el agua dentro de una Cuenca Hidrográfica en forma de río, riachuelo, quebrada, canal de agua.
- **Cerca Viva.** - Hileras de árboles o arbustos que sirven como linderos o límites. Pueden o no estar unidas con alambre de púa para mejorar su función.
- **Cerca Muerta.** - Cerco de postes de cemento o madera unidos con alambre de púa los cuales sirven como linderos o límites.
- **Cobertura Vegetal Autóctona.** - Vegetación nativa o propia del cantón.
- **Conservación:** Mantener un elemento o recurso de la naturaleza, con la posibilidad de aprovechar una mínima parte de este.
- **Cortina Rompe Vientos.** - Barrera natural que los árboles forman para frenar la fuerza del viento.
- **Cuenca Hidrográfica.** - La Cuenca Hidrográfica es un área natural delimitada por los puntos más altos del terreno, desde donde el agua se recoge y fluye a través de una red de ríos superficiales y subterráneos hacia un río principal que traslada el agua hacia una cuenca de mayor tamaño. Las cuencas (en general) se clasifican jerárquicamente desde la Unidad de mayor extensión que es la Cuenca hidrográfica, la intermedia que es la Sub Cuenca Hidrográfica hasta la de menor extensión la Micro Cuenca Hidrográfica.
- **Drenar, Drenan.** - Acción por la cual, el agua superficial de una cuenca por escorrentía se traslada hacia un cuerpo de agua de mayor volumen.
- **Ecosistema.** - Formación vegetal o conjunto de formaciones vegetales y hábitats ubicados entre un rango de altitud de una determinada región geográfica con parámetros climáticos (lluvia, temperatura, humedad) específicos.
- **Erosión.** - Pérdida de la capa fértil del suelo. Puede clasificarse de acuerdo a la gravedad de la pérdida del suelo en Erosión moderada, severa o muy severa.
- **Gestión de Riesgos.** - Proceso paulatino de adopción de políticas, estrategias y prácticas orientadas a reducir los riesgos de desastres y minimizar sus efectos.
- **Márgenes.** - Son las franjas de suelo que van paralelas junto a un río, quebrada o canal de agua. Sinónimo de rivera.
- **Modelo de Stralher.** - Método con el cual se ordenan jerárquicamente a los ríos de una cuenca hidrográfica en ríos de primero, segundo, tercero y más ordenes en función de su ubicación en la cuenca y el volumen de agua que reciben.
- **Pendiente.** - Es la inclinación del terreno
- **Planicies.** - Terreno o suelo que tienen una topografía plana o casi plana

- **Pluviosidad.** - Sinónimo de lluvia
- **Preservación.** - Mantener inalterado un elemento o recurso de la naturaleza.
- **Red de Drenaje.** - Es el conjunto de ríos superficiales y subterráneos de una cuenca hidrográfica.
- **Regeneración Natural del Bosque.** - Proceso mediante el cual, un bosque puede recuperarse de una deforestación a partir de la vegetación pionera (malezas, arbustos) hasta desarrollar los árboles propios de un bosque secundario. Si este proceso natural continua inalterado se logrará nuevamente formar un bosque primario.
- **Ribera.** - Son las franjas de suelo que van paralelas junto a un río.
- **Riesgo Socio Natural o Antrópico.** - Daños o pérdidas probables incitados por acción del hombre, que de ocurrir ocasionarían un desastre.
- **Río.** - Corriente de agua que nace, circula y fluye en una Cuenca Hidrográfica.
- **Río Principal o Colector.** - El río que recibe el mayor volumen de agua proveniente de ríos tributarios de una cuenca hidrográfica. El río principal generalmente da el nombre a la cuenca hidrográfica.
- **Río Tributario.** - Es el río que desemboca en un río de mayor caudal.
- **Sismicidad.** - Término que hace alusión a movimientos telúricos (temblores, terremotos).
- **Vulnerabilidad.** - Es la susceptibilidad que una población y los medios que necesita para vivir, sufran daños por la acción de un peligro natural (terremoto, inundación) socio natural (deforestación)

Art. 2.- CONTENIDOS: El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Sevilla de Oro, de acuerdo a lo establecido en el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, posee como contenidos mínimos: el Diagnóstico Propuesta y Modelo de Gestión.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, en base a lo determinado en los artículos 13 y 14 del Reglamento A la "Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo" indica los contenidos mínimos los siguientes: el componente estructurante y el componente urbanístico.

Art. 3.- OBJETIVOS: El Plan de Desarrollo tiene como propósito fundamental el mejoramiento de la calidad de vida de la población a través del aprovechamiento de los recursos naturales, la productividad económica social, la protección del patrimonio natural, cultural y la superación de los desequilibrios socio territoriales.

El PUGS en general determina el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del cantón Sevilla de Oro, ordenando la estructura territorial, el desarrollo físico y la distribución de usos, equipamientos actividades respetando el patrimonio natural y cultural, la imagen urbana, las características morfológicas, el entorno natural y la conectividad vial, integrando las categorías de usos establecidas en el PDOT.

Art. 4.- INSTRUMENTOS DEL PDOT Y PUGS: Los principales instrumentos para el cumplimiento de los objetivos previstos en el Plan de Desarrollo son: La presente

ordenanza de aprobación del Plan de Desarrollo y el de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo, así como también los documentos anexos (PDOT Y PUGS) que forman parte de la presente Ordenanza.

TITULO II NORMAS GENERALES

CAPITULO I DEL OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 5.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LOS PLANES: La presente Ordenanza tiene vigencia en todo el territorio del cantón Sevilla de Oro que incluye tanto las áreas urbanas como rurales, conforme lo previsto en el COOTAD. El desarrollo físico, el uso y ocupación de suelo se regirán por los lineamientos y disposiciones previstos en estos planes y en los demás instrumentos que lo complementan.

Art. 6.- DECLARACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL: Se declaran de interés público o social, todas las actividades y operaciones de ordenamiento, planificación y gestión del territorio previstas en el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial y el Plan de Gestión y Uso del Suelo del cantón Sevilla de Oro, en concordancia con el Art. 116 del COOTAD. Todas las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio cantonal o de incidencia directa en el mismo, deberán sujetarse a las determinaciones en los planes adjuntos y de sus componentes o instrumentos principales y complementarios, y serán fiscalizadas y supervisadas por las autoridades municipales correspondientes.

Art. 7.- VIGENCIA. -El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Sevilla de Oro, tendrá una vigencia de diez años y el Plan de Uso y Gestión del Suelo tendrá una vigencia de 12 años.

Los planes serán publicados y difundidos por parte del GAD Municipal del Cantón Sevilla de Oro, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo a través de los medios físicos y electrónicos, así como en las dependencias municipales responsables de su elaboración.

Art. 8.- DURACIÓN. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Sevilla de Oro, fue elaborado con proyección hasta el año 2031.

Como parte del plan de desarrollo y ordenamiento territorial se proyecta un modelo territorial hasta el 2031 y para aportar al cumplimiento de este las metas e indicadores se rigen al período 2020 – 2030.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo fue elaborado con proyección al 2032.

Art. 9.- EVALUACIÓN. - La evaluación del Plan de Desarrollo y el de Ordenamiento Territorial la realizara la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sevilla de Oro.

Art. 10.- REVISIÓN: El Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial será obligatoriamente revisado en sus contenidos y en los resultados de su gestión de conformidad con lo previsto en el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; cada dos años, independientemente de la evaluación anual establecida en el Art. 9 de esta Ordenanza.

Art. 11.- REVISIÓN DE EXCEPCIÓN: Excepcionalmente el Plan podrá ser revisado antes de los plazos previstos en el Art. 10, por las siguientes razones:

- Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones demográficas;
- Cuando exista la necesidad de ejecutar macroproyectos que generen impactos sobre el ordenamiento previsto;
- Cuando situaciones producidas por fenómenos naturales o antrópicos, alteren las previsiones establecidas en el Plan.
- Cuando los cambios en la Normativa Orgánica Nacional lo requieran.

Art. 12.- PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN. - Las revisiones del Plan de Desarrollo y el de Ordenamiento Territorial, así como la revisión del Plan de Uso y Gestión del Suelo estarán sometidas al siguiente procedimiento: La Dirección Municipal de Planificación será el organismo técnico que elabore la nueva versión de los planes, incorporando y concertando las recomendaciones recibidas desde las dependencias municipales y la ciudadanía. En este proceso participará el Concejo de Planificación Participativa, de conformidad con la Ley.

La propuesta de revisión de los Plan de Desarrollo y el de Ordenamiento Territorial, así como la revisión del Plan de Uso y Gestión del Suelo se someterán a consideración del Concejo de Planificación Participativa, como paso previo al conocimiento de la Comisión de Planificación y Ordenamiento Territorial. Una vez analizada la propuesta por la Comisión, se someterá a consideración del Concejo Municipal, única instancia autorizada para aprobar las revisiones a los planes.

La Dirección Municipal de Planificación podrá realizar consultas públicas para recoger las observaciones y recomendaciones formuladas por las diversas entidades de la sociedad civil, revisar las propuestas, y proceder a evaluarlas, en función de su factibilidad, conveniencia y concordancia con los objetivos de los planes.

Art. 13.- SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN. - La Dirección de Planificación realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.

Los informes de seguimiento y evaluación serán puestos en conocimiento del Concejo Cantonal de Planificación.

Art. 14.- INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN: De presentarse la necesidad de una interpretación de las disposiciones contenidas en el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, será potestad única y exclusiva del Concejo Municipal, para lo cual contará con el sustento de las documentaciones originales de los Planes y los informes de la Dirección de Planificación y del Procurador Síndico Municipal.

Art. 15.- APROBACIÓN PRESUPUESTARIA. - De conformidad con lo previsto en la Ley, el GAD Municipal del cantón Sevilla de Oro tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Sevilla de Oro.

CAPITULO II**PRINCIPIOS Y DERECHOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO**

Art. 16.- ARTICULACION CON EL GOBIERNO PROVINCIAL DEL AZUAY.- El PDOT del cantón Sevilla de Oro desarrolla sus determinaciones en el marco de las determinaciones de planificación general del Gobierno Provincial del Azuay contenidas fundamentalmente en la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Gobierno Provincial del Azuay.

Art. 17.- ARTICULACION CON EL PLAN NACIONAL DE VIALIDAD.- El PDOT de Sevilla de Oro debe regular la organización, y gestionar ante la instancia competente el mejoramiento y ampliación de la red vial principal y de su enlace con el sistema vial externo en función de la aplicación de la normativa pertinente, la formulación de los trazados respectivos y siguiendo el proceso técnico administrativo: control-evaluación-revisión, en coordinación con el componente de inversiones del Plan (programas y proyectos), a fin de coadyuvar al logro de los objetivos de carácter operativo establecidos en la Imagen Objetivo de la Ordenación Territorial del cantón Sevilla de Oro:

Mejorar los niveles de accesibilidad desde y hacia los núcleos de población y a los asentamientos dispersos del medio rural;

Art. 18.- CARACTER DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.- El PDOT de Sevilla de Oro debe regular el dimensionamiento y la localización del equipamiento comunitario de alcance cantonal, en función de la normativa pertinente y siguiendo el proceso técnico administrativo: control-evaluación-revisión, en coordinación con el componente de inversiones del Plan (programas y proyectos), a fin de coadyuvar al logro de los siguientes objetivos de carácter operativo establecidos en la Imagen Objetivo de la Ordenación Territorial del cantón Sevilla de Oro:

- Apoyar la comercialización y promoción de los bienes y servicios producidos localmente;
- Integrar y coordinar la prestación de los servicios a cargo de los equipamientos comunitarios públicos y privados, a fin de mejorar la oferta a la población asentada;
- Superar los déficits de equipamiento y dotar en forma programada del requerido para atender la demanda futura de la población; y,
- Mejorar la cobertura territorial.

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**Art. 19.- OBJETIVOS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

El PUGS de Sevilla de Oro, debe regular el uso del suelo, en función de las normas pertinentes y siguiendo el proceso técnico administrativo: asignación-control-evaluación-revisión, a fin de coadyuvar al logro de los siguientes objetivos de carácter operativo establecidos en la Imagen Objetivo de la Ordenación Territorial del cantón Sevilla de Oro:

- Consolidar el suelo urbano aumentando la densidad promedio (tanto poblacional como edificatoria) del suelo a través de procesos de compactación en sectores estratégicos y desconcentrada, respetando los territorios rurales, el patrimonio ambiental, arqueológico y cultural

- Mejorar las condiciones de conectividad urbano - rural, para el aprovechamiento de bienes y servicios públicos, principalmente en las periferias
- Establecer los requisitos para la implementación de instrumentos de gestión y financiación aplicables en el Cantón para que el municipio mejore su capacidad institucional y financiera, mejorando también los mecanismos de control y sanción
- Dejar específicas y claras las normas y regulaciones para que todos los actores pueden intervenir en el territorio bajo principios de equidistribución y justicia territorial.

Art. 20.- OBJETIVOS DEL PUGS RESPECTO A LA OCUPACION DEL SUELO.- El PUGS debe regular las características de ocupación del suelo en función de las normas pertinentes y siguiendo el proceso técnico-administrativo: asignación-control-evaluación- revisión, a fin de contribuir al logro de los siguientes objetivos de carácter operativo establecidos en el PUGS del cantón Sevilla de Oro:

- Definir la estructura urbano-rural y su regulación territorial para el crecimiento ordenado del cantón y sus parroquias
- Revisión del límite del suelo urbano y centros poblados con el fin de definir la clasificación del suelo.
- Clasificar y subclasificar del suelo urbano y rural, en función de sus características actuales.
- Impulsar la sostenibilidad ambiental estableciendo la corresponsabilidad interinstitucional y sus habitantes de los recursos naturales
- Controlar el crecimiento de la mancha urbana y la incorporación de suelo rural a urbano.
- Provocar un crecimiento compacto y denso del suelo urbano, equilibrando usos, actividades y espacios públicos.
- Promover el acceso equilibrado e integral de la población a los servicios de infraestructura, equipamientos, zonas de protección, espacio público y patrimonial.

Art. 21.- OBJETIVOS DEL PUGS RESPECTO A LA DISTRIBUIÓN ESPACIAL DEW LA POBLACIÓN.- El PUGS del GAD de Sevilla de Oro debe regular la distribución espacial de la población en el período de planificación: 2020-2032, siguiendo el proceso técnico administrativo: asignación-control-evaluación-revisión, a fin de contribuir al logro de los siguientes objetivos de carácter operativo establecidos en el PUGS del cantón Sevilla de Oro:

- Conformar núcleos de población productivos que generen oportunidades de empleo y trabajo;
- Conformar centralidades con estructuras urbanas básicas que propicien el desarrollo de las actividades secundarias y terciarias;
- Conformar una estructura de asentamientos integrada, compacta y equilibrada;
- Atender con eficacia la demanda actual y futura de abastecimiento de agua potable a las viviendas.
- Consolidar los asentamientos urbanos, sin llegar a la saturación;

UNICIPAL

- Superar el déficit de cobertura del servicio de alcantarillado y atender la demanda futura; y,
- Superar el déficit de cobertura del servicio de recolección de desechos sólidos y atender la demanda futura; y,

CAPITULO III DE LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

PROTECCIÓN DEL SUELO

Art. 22.- SUPERFICIES Y DELIMITACIÓN: las áreas de conservación y protección son:

- Área Ecológica de Conservación Municipal en el cantón Sevilla de Oro es de 22.419,79 ha.; que contemplan Monumento Natural y Cultural, Área Natural de Recreación, Reserva de Producción de Flora y Fauna y Área de Recursos Manejados /Área Ecológica de Conservación.
- El Corredor de Conectividad Sangay – Podocarpus (CCSP), tiene una superficie de 567.097,15 ha. Su territorio está conformado por áreas núcleo, remanentes de hábitat y matriz, conforme lo estipula el Acuerdo Ministerial 0019 de 22 de mayo de 2020, considerado como un área especial para conservación de la biodiversidad y protección de los recursos naturales a nivel local y nacional, para asegurar la integridad de los ecosistemas, la funcionalidad de los paisajes y provisión de servicios ambientales.

Art. 23.- DE LA PLANIFICACIÓN ADMINISTRACIÓN, MANEJO CONTROL Y VIGILANCIA DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN: estas actividades estarán a cargo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sevilla de Oro y con el Ministerio rector del ambiente.

Art. 24.- DE LAS ACTIVIDADES PERMITIDAS: Lo permitido dentro del Área de Conservación del cantón Sevilla de Oro será la preservación de los ecosistemas, investigación científica, recuperación y restauración ecológica, usos sostenibles de la biodiversidad y ecosistemas naturales, actividades como turismo, ecoturismo, comunitario, rural, de manera controlado.

Art. 25.- PROHIBICIONES DE CONSTRUCCION EN ÁREAS PROTEGIDAS.- Se prohíbe todo tipo de construcción y de fraccionamiento de suelos rurales de protección.

Art. 26.- NECESIDAD DE PERMISO DEL MINISTERIO COMPETENTE.- Para la adjudicación de terrenos que se encuentren ubicados dentro de áreas de conservación, Patrimonio Forestal, Bosques Protectores públicos y bosques nativos o ecosistemas cubiertos con vegetación nativa, deberá ser tramitada por el Ministerio competente.

PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS

Art. 27.- LÍMITES DE LAS MÁRGENES DE PROTECCIÓN. - Para garantizar la protección de las redes fluviales construidos por quebradas y humedales, se define una margen de protección normada de la siguiente manera:

- Río Collay, margen de protección de 50m desde el borde más alto.
- Río Paute, margen de protección de 100m desde el borde más alto.

- Quebradas y Ríos dentro del área Rural, la margen de protección será de 30m.
- Quebradas que estén dentro del Área urbana, la margen de protección será 10m.

Art. 28.- MANTENIMIENTO DEL CAUDAL MÍNIMO ECOLÓGICO.- Toda intervención debe respetar el mantenimiento del caudal mínimo ecológico. Para ello resulta recomendable que el organismo público competente (SENAGUA; Municipalidad) determine tal caudal para cada uno de los cursos continuos de agua teniendo en cuenta su calidad ambiental. En este sentido conviene establecer los límites de calidad funcionales y legales de los cauces.

Art. 29.- MARGEN DE PROTECCION EN LAGUNAS Y HUMEDALES.- En caso de las lagunas y humedales, el margen de protección será de 100 m desde la orilla, al igual que en los complejos fluviales en las zonas hídricas altas del Cantón Sevilla de Oro, con lo que se precautelará la calidad y subsistencia del líquido vital.

Art. 30.- MARGEN DE PROTECCION EN FUENTES SUPERFICIALES.- Con la finalidad de garantizar la calidad de agua captada en las fuentes superficiales bien sea para uso doméstico, abrevaderos o riego será de 100 m a la redonda.

Art. 31.- PROPIEDAD DE LECHOS SECOS.- Los lechos de quebradas, humedales y lagunas que en el transcurrir del tiempo se han secado, serán bienes que estarán bajo el manejo directo de la Municipalidad, sin poder hacer uso de ellos los colindantes.

Art. 32.- MARGEN DE PROTECCION DE ACEQUIAS.- El margen de protección de las acequias dependiendo de su caudal, ubicación topográfica, su ancho y profundidad podrá fluctuar de 1 a 3 metros tomados a partir del margen de la acequia.

Art. 33.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE.- Los materiales, formas, alturas y volúmenes, de las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico que deberán proyectarse en función del contexto perceptual en que se inscriben y que los proyectos deban contar con las posibilidades que ofrece la vegetación (barreras de árboles, bosquetes, setos, etc.) para la incorporación al paisaje o el enmascaramiento de las obras discordantes.

Art. 34.- TRATAMIENTO DE DESMONTES Y TERRAPLENES.- Las obras que lleven consigo desmontes o terraplenes tienen que llevar un aparejado de un tratamiento superficial que incluya la repoblación o plantación de especies vegetales al objeto de minimizar el posible impacto sobre el paisaje, asegurará la estabilidad de los taludes y las condiciones de drenaje natural.

Art. 35.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.- La conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente (MAE).

CAPITULO IV DE LA REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES ANTRÓPICAS

Art. 36.- CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES AGRÍCOLAS

- Agrícola: Son territorios donde, predominan las pendientes de 0 a 30%, debido al de clima cálido se destacan por la producción agrícola y actividades pecuarias. La vocación de este territorio es la producción agropecuaria.
- Agrícola del valle interandino: son territorios en donde predominan las pendientes de 0 a 30%, aunque no son suelos muy fértiles, pero la población tradicionalmente ha realizado cultivos de ciclo corto.
- Agroforestal: Estos territorios en donde predominan las áreas con pendiente no solo superior a 30% sino superior a 50%. A pesar de las fuertes pendientes la población tradicionalmente utiliza para la producción agropecuaria
- Agroforestales del Valle Interandino: son territorios en donde predominan las pendientes de 30 a 50%. predominan los cultivos de ciclo corto, asociada con parches de vegetación arbustiva. Por la baja fertilidad y la pendiente mayor a 30%, estos suelos tienen riesgo de erosión, por lo que su vocación es el uso de producción forestal combinado con cultivos.
- Área silvopastoril: En estos territorios predominan las pendientes de 30 a 50 %, pero debido al grado de inclinación la vocación del suelo es la producción forestal combinado con la actividad pecuaria.

Art. 37.- SUJECCIÓN A LA CATEGORÍA OCUPACIONAL DE USO DEL SUELO.- La realización tipológica de las actividades agropecuarias en la circunscripción del cantón quedará sujeta de modo obligatorio al establecimiento de las Categorías Ocupacionales de Uso de Suelo establecidas a partir de este Plan.

Las actividades agrícolas permitidas para el caso de los escenarios ecológicos hasta pendientes del 30%.

Art. 38.- REGULACIÓN EN ÁREAS CON FUERTE PENDIENTE.- Para el resto de área, las regulaciones serán donde las pendientes son superiores a la ocupación agrícola permitida. Se realizará la regeneración natural o la siembra de bosque para aprovechamiento selectivo. Igual se hará en terrenos sin ningún uso.

Art. 39.- REGENERACIÓN NATURAL Y BOSQUES.- Las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias sólo se autorizarán cuando se justifique su necesidad, debiendo guardar una relación de dependencia y proporción adecuada a la intensidad del aprovechamiento.

Art. 40.- DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES.- Se procurará la utilización de tecnologías que no generen efluentes contaminantes. Cuando esto no sea posible, se exigirá su tratamiento y la reutilización de los mismos. En ningún caso deben aceptarse vertidos contaminantes.

Art. 41.- PROHIBICIÓN DE VERTIDOS.- Se prohíbe todo vertido directo o indirecto en cauce público, laguna, embalse, canal de riego o acuífero subterráneo, de aguas residuales cuya composición química o bacteriológica, pueda contaminar las aguas. En este sentido, la autorización de cualquier actividad que pueda originar vertidos, exigirá la justificación de tratamiento suficiente para evitar la contaminación de aguas superficiales o subterráneas. Dicho procedimiento debe ser autorizado por la Municipalidad.

Art. 42.- EVALUACIÓN AMBIENTAL EN ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.- De acuerdo a la ley de Minería, sus reglamentos y los decretos que la desarrollan, toda actividad extractiva está sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, vinculado a un plan de restauración del espacio afectado por la actividad.

Art. 43.- CONDICIONAMIENTOS PARA LA ACTIVIDAD EXTRACTIVA.- Las actividades extractivas se diseñarán de tal manera que las instalaciones queden ocultas a las vistas desde vías de comunicación, lugares frecuentados y núcleos habitados. Se utilizarán maquinaria y tecnología limpia, que minimice la producción de polvo, ruidos y proyecciones por voladura. Así mismo se seguirán estrictamente las normas en relación con la recuperación, regeneración o rehabilitación para otros usos, pero en el caso de zonas sensibles que determine la Secretaría General de Planificación, la reforestación será obligadamente equivalente a la extensión del área concesionada y no al tamaño de la parte intervenida de esta.

Art. 44.- CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS.- En lo referente al sistema vial:

- Vía Estatal: Considerada como las vías que une las troncales nacionales, en el caso de Sevilla de Oro es la Vía Transversal Austral E40.
- Vías Provinciales: Son Vías que conectan los centros cantonales o centros parroquiales dentro de la provincia del Azuay.
- Vías Cantonales: Son vías que se encuentran en la zona urbana del cantón, zonas de expansión urbana y cabeceras parroquiales.

Art. 45.- SECCIONES TRANSVERSALES MÍNIMAS.- Para el caso del sistema vial, se determinan las siguientes secciones transversales mínimas en base a la clasificación funcional por importancia en la red vial y en base a la clasificación por el desempeño de las carreteras:

- Vías provinciales. - que conectan a centros cantonales o centros parroquiales, las secciones mínimas serán de 10.00 metros, de los cuales 8m serán para uso vehicular y 2m par aceras, un metro a cada lado.
- Vías Cantonales. - las secciones mínimas serán de 8m, de las cuales 6m serán para usos vehicular y 2m par aceras, un metro a cada lado.

Art. 46.- SECCIONES MÍNIMAS EN NUEVAS LOTIZACIONES.- Para nuevas lotizaciones o fraccionamientos las secciones mínimas serán de 8m, de las cuales 6m serán para usos vehicular y 2m par aceras, un metro a cada lado.

Art. 47.- DERECHO DE VIA EN LA VIA ESTATAL E-40.- Junto a la vía estatal E-40 se deberá respetar el derecho de la vía establecido de 25m para el cerramiento y 30 metros para construcción, que será tomado del eje de la vía.

Art. 48.- ALTERNATIVAS DE ESTUDIOS.- La localización y diseño de toda infraestructura debe plantear diversas alternativas sobre la base de un estudio previo o paralelo de la capacidad de acogida del territorio. En particular las redes viales y de energía de alta tensión, evitarán adoptar como criterio básico de su trazado el camino más corto; por el contrario, deberá introducir como variable decisoria, la minimización del impacto ecológico y visual.

TITULO III

NORMAS PARTICULARES

CAPITULO I

LIMITES URBANOS

Sección 1ª: LIMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE SEVILLA DE ORO

Art. 49.- LÍMITES DEL ARE URBANA DE LA CABECERA CANTONAL.- Los límites del área urbana de la cabecera cantonal de Sevilla de Oro está comprendida de la siguiente manera:

AL NORTE

Se considera el eje del río Panjón: que inicia río abajo en la intersección con el Rio Collay, siguiendo río arriba, hasta llegar a una intersección de un afluente de agua a la altura de la gasolinera.

AL ESTE

Con afluente de agua, pasando por detrás del predio de la gasolinera, hasta llegar a interceptarse con la calle Benjamín Cardenas, siguiendo esta calle rumbo sur hasta llegar a interceptarse con la proyección de los linderos que se dan paralelamente a la calle Belén, siguiendo este transcurso hasta llegar a interceptarse con la Quebrada Urcochagra.

AL SUR

Se considera el eje de la Quebrada Urcochagra hasta llegar a interceptarse con el río Collay.

AL OESTE

Se considera el eje del Rio Collay, que inicia de la intercepción de la quebrada Urcochagra hasta la intercepción con en el río Panjon.

Dando una superficie de 125.767 hectáreas, cuyas coordenadas son las siguientes:

ÉR.	EJE X	EJE Y	VÉR.	EJE X	EJE Y	VÉR.	EJE X	EJE Y	VEITICE	EJE X	EJE Y
P1	760208,37	9690774,26	P42	760878,24	9690796,57	P83	761194,66	9689875,17	P124	760431,31	9689361,01
P2	760214,55	9690758,18	P43	760903,24	9690810,46	P84	761207,11	9689845,67	P125	760412,53	9689362,33
P3	760212,36	9690728,83	P44	760921,90	9690824,36	P85	761192,85	9689817,56	P126	760394,54	9689351,75
P4	760218,23	9690703,99	P45	760933,80	9690842,21	P86	761183,43	9689778,66	P127	760384,92	9689344,53
P5	760232,72	9690702,29	P46	760956,42	9690845,39	P87	761103,24	9689789,00	P128	760343,40	9689405,15
P6	760250,67	9690663,09	P47	760976,27	9690826,74	P88	761083,38	9689802,11	P129	760343,40	9689405,15
P7	760259,18	9690610,22	P48	761000,88	9690820,65	P89	761078,92	9689839,27	P130	760301,89	9689440,85
P8	760272,93	9690566,83	P49	761026,28	9690787,84	P90	761028,53	9689854,61	P131	760260,37	9689466,60
P9	760298,86	9690557,83	P50	761042,15	9690749,74	P91	761001,91	9689860,89	P132	760223,00	9689505,62
P10	760345,15	9690525,73	P51	761034,74	9690690,47	P92	761011,21	9689802,21	P133	760195,60	9689511,43
P11	760389,98	9690537,48	P52	761030,51	9690658,72	P93	761021,81	9689749,06	P134	760124,19	9689516,42
P12	760409,99	9690546,72	P53	761039,31	9690630,25	P94	761050,46	9689703,04	P135	760101,77	9689524,72
P13	760414,43	9690575,56	P54	761034,54	9690608,03	P95	761044,55	9689619,30	P136	760088,49	9689541,33
P14	760448,82	9690588,21	P55	761006,76	9690573,89	P96	761028,57	9689568,25	P137	760093,13	9689587,00
P15	760468,27	9690551,70	P56	760984,62	9690542,89	P97	761062,35	9689522,88	P138	760112,36	9689624,65
P16	760505,18	9690535,43	P57	760969,27	9690502,93	P98	761060,31	9689488,75	P139	760131,67	9689649,27
P17	760535,74	9690554,08	P58	760986,73	9690500,55	P99	761074,65	9689474,09	P140	760142,46	9689692,45
P18	760521,45	9690573,93	P59	761033,04	9690491,03	P100	761089,41	9689452,66	P141	760110,91	9689753,07
P19	760517,48	9690597,74	P60	761061,08	9690472,77	P101	761036,28	9689423,85	P142	760108,42	9689777,15
P20	760538,12	9690618,38	P61	761066,64	9690456,90	P102	761011,94	9689422,26	P143	760133,33	9689807,04
P21	760588,52	9690639,41	P62	761069,28	9690431,76	P103	760994,48	9689414,32	P144	760173,21	9689811,36
P22	760622,25	9690664,02	P63	761075,43	9690387,40	P104	760975,43	9689405,33	P145	760197,26	9689827,80
P23	760612,73	9690695,77	P64	761074,84	9690365,35	P105	760948,44	9689397,92	P146	760210,55	9689865,99
P24	760598,44	9690720,37	P65	761066,64	9690328,57	P106	760927,28	9689396,86	P147	760210,31	9689877,52
P25	760604,40	9690735,85	P66	761065,58	9690308,20	P107	760903,46	9689403,74	P148	760209,72	9689947,37
P26	760625,03	9690734,26	P67	761077,22	9690285,97	P108	760878,59	9689422,26	P149	760232,97	9689998,85
P27	760654,80	9690746,57	P68	761117,17	9690237,29	P109	760857,95	9689440,78	P150	760229,65	9690037,04
P28	760648,45	9690764,03	P69	761126,21	9690223,13	P110	760803,98	9689445,01	P151	760207,23	9690058,63
P29	760629,80	9690790,62	P70	761115,32	9690200,25	P111	760763,23	9689439,19	P152	760160,73	9690066,94
P30	760632,18	9690805,70	P71	761108,97	9690187,28	P112	760744,71	9689451,36	P153	760138,31	9690105,96
P31	760657,18	9690817,21	P72	761107,12	9690172,73	P113	760700,79	9689422,79	P154	760106,76	9690147,48
P32	760680,99	9690799,75	P73	761092,04	9690158,45	P114	760670,10	9689401,62	P155	760102,60	9690178,20
P33	760695,68	9690808,48	P74	761095,21	9690126,17	P115	760635,70	9689387,33	P156	760105,10	9690242,97
P34	760709,96	9690829,91	P75	761117,66	9690121,37	P116	760607,13	9689381,51	P157	760090,15	9690296,11
P35	760740,92	9690828,72	P76	761114,22	9690082,16	P117	760580,14	9689378,34	P158	760065,24	9690322,68
P36	760770,29	9690816,81	P77	761101,19	9690061,16	P118	760551,96	9689373,97	P159	760015,42	9690353,41
P37	760795,29	9690808,88	P78	761099,88	9690029,87	P119	760543,50	9689379,00	P160	759957,29	9690446,41
P38	760804,02	9690790,62	P79	761130,83	9689995,23	P120	760517,04	9689360,21	P161	759953,97	9690464,67
P39	760830,61	9690762,84	P80	761148,36	9689964,47	P121	760498,25	9689360,74	P162	760035,35	9690660,64
P40	760848,47	9690776,73	P81	761188,47	9689939,95	P122	760483,97	9689349,90	P163	760061,92	9690709,63
P41	760858,79	9690791,81	P82	761191,35	9689908,58	P123	760461,74	9689357,83	P164	760142,46	9690748,65
									P165	760188,80	9690763,68

Ver Mapa Anexo_01

Sección 2ª: LIMITE URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE PALMAS

Art. 50.- LÍMITES DEL AREA URBANA DE PALMAS.- Los límites del área urbana de la cabecera Parroquial de Palmas está comprendida de la siguiente manera:

AL NORTE

Se considera el eje de la quebrad denominada “Honda” que divide el sector Chalacay y barrio Cruzpamba.

AL ESTE

Iniciando en la Quebrada “Honda” y siguiendo un eje paralelo al de la vía principal en una longitud de 120m, hasta la quebrada denomina “Gómez”, y desde este punto siguiendo por la quebrada aguas arriba hasta interceptar con una vía S/N y de este punto continua el trayecto de esta vía hasta la intersección con la Vía Virgen de la Nube hasta el camino público que limita al sector Santa Rosa.

AL SUR

El camino público que limita con el sector Santa Rosa de los Sigchas desde el empate con la vía estatal hasta el empate con la vía Virgen de la Nube, y desde la vía a Guarumales con la vía a la Playa de Quebrada Honda.

AL OESTE

Con la vía a la playa de Quebrada Honda y continua con el camino antiguo a Guarumales hasta la intersección con la Quebrada “Gomez”, desde ese punto se continua al norte siguiendo un eje paralelo al de la vía principal en una longitud de 120m, hasta la quebrad “Honda”.

Dando una superficie de 169.363 hectáreas, cuyas coordenadas son las siguientes:

Verf	POINT_X	POINT_Y	Verf	POINT_X	POINT_Y	Verf	POINT_X	PINT_Y
P1	764620,81	9700732,10	P41	764017,63	9699831,43	P81	763708,99	9698835,85
P2	764673,55	9700721,09	P42	764011,28	9699808,14	P82	763688,16	9698804,69
P3	764700,47	9700705,40	P43	763998,58	9699804,44	P83	763652,66	9698763,85
P4	764798,76	9700706,62	P44	763954,66	9699806,56	P84	763622,34	9698739,72
P5	764841,61	9700679,48	P45	763929,79	9699794,92	P85	763548,67	9698708,30
P6	764862,72	9700634,04	P46	763734,65	9699533,48	P86	763491,21	9698680,19
P7	764895,61	9700599,53	P47	763773,83	9699507,22	P87	763465,17	9698667,49
P8	764931,04	9700547,08	P48	763802,23	9699500,07	P88	763459,14	9698658,28
P9	764941,84	9700460,31	P49	763811,88	9699481,72	P89	763457,55	9698644,47
P10	764997,00	9700397,07	P50	763823,79	9699473,59	P90	763460,73	9698635,10
P11	765040,00	9700347,78	P51	763847,74	9699469,38	P91	763468,99	9698627,02
P12	765051,25	9700332,50	P52	763862,56	9699460,38	P92	763485,18	9698619,38
P13	765045,01	9700319,08	P53	763866,26	9699450,33	P93	763515,50	9698612,88
P14	764993,56	9700294,79	P54	763891,52	9699427,94	P94	763534,55	9698606,50
P15	764943,61	9700288,74	P55	763887,26	9699418,90	P95	763530,25	9698532,75
P16	764889,56	9700301,53	P56	763872,61	9699393,18	P96	763535,98	9698505,56
P17	764863,31	9700315,06	P57	763867,32	9699374,66	P97	763535,77	9698490,11
P18	764828,74	9700342,44	P58	763864,14	9699354,02	P98	763538,73	9698455,18
P19	764785,44	9700398,49	P59	763863,61	9699344,49	P99	763537,46	9698445,23
P20	764763,73	9700446,94	P60	763873,14	9699332,85	P100	763529,42	9698428,30
P21	764742,82	9700481,36	P61	763872,96	9699317,77	P101	763515,87	9698407,13
P22	764618,25	9700486,63	P62	763868,46	9699306,13	P102	763503,81	9698394,01
P23	764497,61	9700514,76	P63	763861,32	9699254,53	P103	763472,90	9698368,19
P24	764428,43	9700472,61	P64	763853,91	9699231,25	P104	763457,24	9698357,60
P25	764387,98	9700388,10	P65	763829,04	9699164,84	P105	763447,71	9698350,41
P26	764301,80	9700269,05	P66	763806,82	9699117,22	P106	763439,04	9698339,40
P27	764259,46	9700219,31	P67	763797,29	9699101,87	P107	763436,07	9698327,76
P28	764231,42	9700199,73	P68	763777,60	9699082,30	P108	763440,76	9698274,92
P29	764205,28	9700178,74	P69	763835,12	9699048,05	P109	763437,58	9698238,41
P30	764182,14	9700155,46	P70	763837,70	9699042,23	P110	763430,81	9698216,27
P31	764124,53	9700100,25	P71	763835,18	9699031,98	P111	763413,77	9698203,75
P32	764100,71	9700071,67	P72	763830,69	9699019,54	P112	763388,37	9698194,49
P33	764084,84	9700034,10	P73	763822,88	9699003,14	P113	763359,26	9698178,88
P34	764076,90	9700004,99	P74	763811,37	9698984,62	P114	763323,81	9698153,21
P35	764072,14	9699956,31	P75	763800,13	9698972,18	P115	763312,09	9698150,24
P36	764077,43	9699938,32	P76	763772,42	9698946,45	P116	763239,06	9698100,50
P37	764079,55	9699920,33	P77	763743,78	9698934,06	P117	763228,22	9698097,59
P38	764070,55	9699898,10	P78	763739,15	9698930,09	P118	763203,87	9698099,97
P39	764050,44	9699884,34	P79	763735,71	9698922,16	P119	763190,12	9698105,00

P40	764020,81	9699850,48	P80	763735,01	9698885,84	P120	763172,12	9698108,70
-----	-----------	------------	-----	-----------	------------	------	-----------	------------

Vert	POINT_X	POINT_Y	Vert	POINT_X	POINT_Y	Vert	POINT_X	POINT_Y
P121	763164,45	9698108,97	P161	762815,55	9698668,03	P201	763220,43	9699517,35
P122	763156,25	9698103,15	P162	762826,66	9698676,29	P202	763226,81	9699523,57
P123	763147,25	9698098,91	P163	762831,95	9698693,54	P203	763237,13	9699541,82
P124	763136,41	9698100,76	P164	762832,69	9698715,66	P204	763244,94	9699554,92
P125	763112,59	9698111,88	P165	762838,62	9698733,65	P205	763253,67	9699570,13
P126	763094,60	9698124,58	P166	762842,75	9698762,75	P206	763264,18	9699581,58
P127	763083,75	9698133,04	P167	762842,11	9698796,94	P207	763276,60	9699600,61
P128	763073,70	9698137,01	P168	762862,22	9698836,20	P208	763280,19	9699614,64
P129	763067,08	9698134,90	P169	762867,25	9698875,10	P209	763299,28	9699653,77
P130	763059,68	9698127,75	P170	762840,69	9698932,63	P210	763307,44	9699669,94
P131	763038,51	9698095,21	P171	762827,56	9698953,86	P211	763314,45	9699679,73
P132	763021,31	9698070,87	P172	762821,27	9698969,56	P212	763323,18	9699686,54
P133	762973,69	9698036,47	P173	762819,98	9698985,38	P213	763363,14	9699705,65
P134	762945,11	9698012,66	P174	762820,15	9699011,09	P214	763429,81	9699724,97
P135	762923,94	9697993,08	P175	762825,59	9699017,87	P215	763482,30	9699738,96
P136	762886,37	9697969,27	P176	762833,11	9699028,58	P216	763491,59	9699743,36
P137	762929,24	9698032,24	P177	762844,14	9699050,77	P217	763507,86	9699724,81
P138	762951,65	9698084,95	P178	762860,87	9699071,99	P218	763630,21	9699885,08
P139	762855,28	9698197,57	P179	762931,47	9699129,28	P219	763748,06	9700033,02
P140	762831,22	9698209,97	P180	762983,54	9699170,48	P220	763818,25	9700106,39
P141	762810,08	9698250,91	P181	763008,04	9699208,11	P221	763834,60	9700149,08
P142	762761,26	9698307,78	P182	763018,46	9699236,00	P222	763874,82	9700214,86
P143	762697,61	9698389,14	P183	763021,48	9699257,95	P223	763903,48	9700253,63
P144	762685,71	9698410,81	P184	763013,49	9699284,99	P224	763920,00	9700268,62
P145	762668,36	9698434,59	P185	763009,10	9699304,24	P225	763967,43	9700301,70
P146	762659,11	9698442,12	P186	763005,76	9699330,18	P226	764011,00	9700325,56
P147	762636,83	9698470,86	P187	763004,97	9699352,57	P227	764024,98	9700382,77
P148	762607,59	9698499,76	P188	763006,56	9699377,02	P228	764035,54	9700406,30
P149	762607,59	9698499,76	P189	763010,37	9699385,59	P229	764058,76	9700443,44
P150	762632,77	9698505,15	P190	763019,42	9699397,25	P230	764082,25	9700466,55
P151	762645,05	9698517,64	P191	763032,03	9699403,86	P231	764095,51	9700475,10
P152	762659,23	9698536,69	P192	763047,86	9699407,39	P232	764128,95	9700494,78
P153	762672,67	9698548,44	P193	763066,04	9699411,44	P233	764182,41	9700513,27
P154	762691,62	9698558,28	P194	763078,71	9699414,56	P234	764199,30	9700549,18
P155	762711,20	9698559,76	P195	763103,59	9699426,01	P235	764215,75	9700584,15
P156	762725,91	9698562,83	P196	763136,97	9699442,74	P236	764239,73	9700624,33
P157	762752,47	9698587,17	P197	763162,16	9699458,19	P237	764261,63	9700648,73
P158	762779,88	9698622,95	P198	763180,24	9699479,32	P238	764332,71	9700698,44
P159	762785,28	9698641,57	P199	763203,33	9699504,58	P239	764382,94	9700725,89
P160	762794,69	9698657,16	P200	763213,65	9699512,72	P240	764444,74	9700752,98
						P241	764496,51	9700760,01
						P242	764559,71	9700746,68

Ver Mapa Anexo_02

Sección 3ª: LIMITE URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE AMALUZA

Art. 51.- LÌMITE URBANO DE AMALUZA.- Los límites del área urbana de la cabecera Parroquial de Amaluza está comprendida de la siguiente manera:

AL NORTE

Se considera el eje de la Quebrada Curiacu: que inicia de la intersección de la quebrada con la vía estatal E-40, y de allí rumbo aguas debajo de la quebrada hasta llegar a interceptarse con el Río Paute.

AL ESTE

Con el eje del Río Paute.

AL SUR

Se considera el eje de la Quebrada Jurupis hasta llegar a interceptarse con la proyección del camino que va a los tanques de agua potable.

AL OESTE

Con la vía que va hacia los tanques de agua potable; desde el punto de proyección de la quebrada y la vía, recorriendo esta hasta llegar la interceptarse con la vía estatal E-40. Dando una superficie de 27.773 hectáreas, cuyas coordenadas son las siguientes:

VER	POINT_X	POINT_Y	VER	POINT_X	POINT_Y	VER	POINT_X	POINT_Y
P1	770671,18	9710867,37	P24	771362,11	9710970,20	P47	770977,64	9710623,06
P2	770684,24	9710868,72	P25	771406,36	9710955,20	P48	770940,60	9710630,99
P3	770712,98	9710872,24	P26	771456,11	9710951,45	P49	770899,32	9710636,55
P4	770738,18	9710889,58	P27	771496,79	9710926,05	P50	770870,32	9710646,55
P5	770751,86	9710904,63	P28	771535,48	9710874,13	P51	770848,31	9710656,34
P6	770764,64	9710900,49	P29	771557,95	9710862,60	P52	770834,98	9710677,30
P7	770790,44	9710901,81	P30	771607,36	9710843,21	P53	770825,45	9710697,62
P8	770821,49	9710900,73	P31	771616,16	9710834,25	P54	770807,59	9710695,43
P9	770853,49	9710920,52	P32	771546,87	9710791,45	P55	770793,03	9710718,18
P10	770883,87	9710939,70	P33	771388,87	9710749,45	P56	770792,93	9710730,33
P11	770934,50	9710958,09	P34	771322,87	9710681,45	P57	770797,35	9710756,75
P12	770974,84	9710972,75	P35	771251,87	9710645,45	P58	770803,37	9710778,95
P13	771017,92	9710992,70	P36	771159,87	9710533,45	P59	770803,18	9710806,37
P14	771047,86	9711015,97	P37	771138,87	9710499,45	P60	770793,18	9710805,37
P15	771083,27	9711044,02	P38	771118,87	9710441,45	P61	770761,18	9710806,37
P16	771114,16	9711042,99	P39	771095,87	9710422,45	P62	770721,18	9710813,37
P17	771148,86	9711038,83	P40	771056,21	9710396,31	P63	770697,93	9710822,10
P18	771148,86	9711038,83	P41	771048,88	9710419,45	P64	770690,18	9710826,37
P19	771201,44	9711047,10	P42	770987,16	9710488,78	P65	770685,18	9710830,37
P20	771222,97	9711051,57	P43	770976,58	9710511,93	P66	770681,18	9710834,37
P21	771258,00	9711065,37	P44	770996,43	9710537,07	P67	770677,18	9710839,37
P22	771280,91	9711071,39	P45	771003,04	9710584,69	P68	770674,18	9710844,37
P23	771317,62	9711015,20	P46	770991,40	9710610,62	P69	770672,18	9710849,37
						P70	770670,18	9710861,37

Ver Mapa Anexo_03

**CAPITULO II
CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Art. 52.- CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO Y RURAL.- Para la clasificación y subclasificación del suelo se ha respetado lo determinado en el reglamento a la LOOTUGS en su sección II lineamientos para la clasificación y subclasificación del suelo, dándonos la siguiente clasificación del suelo en el cantón Sevilla de Oro

Clasificación de suelo urbano y rural. - Se ha realizado la clasificación en las siguientes categorías:

- Suelo Urbano
- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbano de protección
- Suelo rural
- Suelo rural de producción
- Suelo rural para aprovechamiento extractivo
- Suelo rural de expansión urbana
- Suelo rural de protección

La clasificación de suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Con base a lo indicado se procede a elaborar el siguiente cuadro con las clasificaciones del suelo urbano y rural.

Suelo Urbano. - El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

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.

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.

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.

Que dentro del territorio urbano se considera como suelo de protección a los márgenes de protección de los ríos y quebradas, así también como zonas de riesgo por inestabilidad geológica, áreas con pendientes mayores al 30%.

Suelo Urbano				
	Clasificación	PIT	Área/ Ha	
Sevilla de Oro	Suelo Urbano consolidado	PIT 1	12.166	
		PIT 4	6,839	
	Suelo Urbano No Consolidado	PIT 2	14.201	
		PIT 3	24.826	
		PIT 5	10,624	
		PIT 6	37.489	
	Suelo Urbano de Protección	Margen de protección del Rio Collay 50m		
		Margen de protección del Rio Panjon 30m		
		Margen de protección de la Quebrada Urcochagra 30m		
		Márgenes de protección de Quebradas s/n 10m		
Áreas de riesgos				
Palmas	Suelo Urbano consolidado	PIT 1	3,996	
		PIT 2	6,928	
	Suelo Urbano No Consolidado	PIT 3	7,291	
		PIT 4	33,693	
		PIT 5	48,474	

	Suelo Urbano de Protección	PIT 6	15,138
		PIT 7	53,84
		Márgenes de protección de Quebradas s/n 10m	
		Margen de la Quebrada Honda 30m	
		Áreas de riesgos	
Amaluza	Suelo Urbano No Consolidado	PIT 1	15,71
		PIT 2	12,061
	Suelo Urbano de Protección	Margen de protección del Rio Paute 100m	
		Margen de protección de la Quebrada Jurupis 30m	
		Margen de protección de la Quebrada Curiacu 30m	
		Áreas de riesgos	

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. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

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.

Las áreas rurales consideradas como suelo de producción corresponden a la categoría de conservación activa, ganadería y productos agrícolas, recuperación ambiental: agroforestería, zona agrícola, zona de producción industrial y zonas pobladas rurales.

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. Este suelo está definido según el catastro de concesiones mineras del ARCOM.

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.

En el Cantón de Sevilla de Oro, no se contempla el área de expansión urbana, por tener zonas de producción agrícolas, zonas ganaderas y por limitaciones topográficas, es decir suelos colindantes a las áreas urbanas existen suelos con una pendientes mayores a los 30%.

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 modifique su condición de suelo de protección por lo que se encuentra prohibida la construcción y fraccionamiento.

Que dentro de los suelos de protección se consideran el Área Ecológica de Conservación Municipal en el cantón Sevilla de Oro, el Corredor de Conectividad Sangay – Podocarpus (CCSP), Zonas de recarga hídrica, Zonas de interés Patrimonial, márgenes de protección de ríos y quebradas, zonas de riesgo por inestabilidad geológica.

CAPITULO III POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Art. 53.- ESTABLAMIENTO DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.- A fin de poder establecer las respectivas determinantes del territorio según su clasificación y sub clasificación se ha delimitado polígonos de intervención territorial; en el área urbana se tomaron a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológicos, ambientales, urbanístico y de la capacidad de soporte del territorio y de las obras de infraestructura. En el área rural se ha considerado características de producción, conservación, protección, ambientales, y asentamientos poblacionales rurales. Los polígonos de Intervención Territorial son los siguientes:

- **Cabecera Urbana Cantonal de Sevilla de Oro**
 - Polígono de Intervención Territorial PIT 1
 - Polígono de Intervención Territorial PIT 2
 - Polígono de Intervención Territorial PIT 3
 - Polígono de Intervención Territorial PIT 4
 - Polígono de Intervención Territorial PIT 5
 - Polígono de Intervención Territorial PIT 6
 - Margen de protección del Rio Collay 50m.
 - Margen de protección del Rio Panjon 30m.
 - Margen de protección de la Quebrada Urcochagra 30m.
 - Márgenes de protección de Quebradas s/n 10m.
 - Derecho de Vía estatal E-40 de 25m.
 - Áreas de riesgos.

Ver Mapa Anexo_05

- **Cabecera Parroquial de Palmas**
 - Polígono de Intervención Territorial PIT 1
 - Polígono de Intervención Territorial PIT 2
 - Polígono de Intervención Territorial PIT 3
 - Polígono de Intervención Territorial PIT 4
 - Polígono de Intervención Territorial PIT 5
 - Polígono de Intervención Territorial PIT 6
 - Polígono de Intervención Territorial PIT 7
 - Margen de protección de la Quebrada Honda 30m.
 - Márgenes de protección de Quebradas s/n 10m.
 - Derecho de Vía estatal E-40 de 25m.
 - Áreas de riesgos.

Ver Mapa Anexo_13

- **Cabecera Parroquial de Amaluza**
 - Polígono de Intervención Territorial PIT 1
 - Polígono de Intervención Territorial PIT 2
 - Margen de protección del Rio Paute 100m.
 - Margen de protección de la Quebrada Jurupis 30m.
 - Margen de protección de la Quebrada Curiacu 30m.
 - Derecho de Vía estatal E-40 de 25m.
 - Áreas de riesgos.

Ver Mapa Anexo_22

- **Polígonos de Intervención Territorial en el Área Rural**
 - Áreas de Centros Poblados Rurales Chimul PIT 1
 - Áreas de Centros Poblados Rurales Urcochagra PIT 2
 - Áreas de Centros Poblados Rurales La Unión PIT 3
 - Áreas de Centros Poblados Rurales CayguasPIT 4
 - Áreas de Centros Poblados Rurales Osorrancho PIT 5
 - Áreas de Centros Poblados Rurales Pallatanga PIT 6
 - Áreas de Centros Poblados Rurales Santa Rosa PIT 7
 - Áreas de Centros Poblados Rurales Chalacay PIT 8
 - Áreas de Centros Poblados Rurales Osoyacu PIT 9
 - Áreas de Centros Poblados Rurales Jurupillos PIT 10
 - Áreas de Centros Poblados Rurales Tuban PIT 11
 - Áreas de Centros Poblados Rurales JORDAN PIT 12
 - Áreas de Centros Poblados Rurales Paguancay PIT 13
 - Áreas de Centros Poblados Rurales Santa Rita PIT 14
 - Áreas de Centros Poblados Rurales La Hermita PIT 15
 - Áreas de Centros Poblados Rurales San Pablo PIT 16
 - Áreas de Centros Poblados Rurales Arenales PIT 17
 - Áreas de Centros Poblados Rurales Peñas Coloradas PIT 18
 - Áreas de Centros Poblados Rurales El Consuelo PIT 19
 - Áreas de Centros Poblados Rurales San Jose de Guarumales PIT 20
 - Área Ecológica de Conservación Municipal PIT 21
 - Corredor de Conectividad Sangay – Podocarpus PIT 22
 - Áreas de Recargas Hídricas PIT 23
 - Áreas de margen de protección de márgenes de cauces de ríos, quebradas y cualquier curso de agua y laguna PIT 24

- Áreas de protección de patrimonio cultural PIT 25
- Áreas agropecuarias PIT26
- Área de aprovechamiento extractivo PIT 27
- Derecho de la vía Estatal E-40 de 25m. PIT 28
- Polígono de intervención territorial de área de riesgo PIT 29

CAPITULO VI

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN EL SUELO URBANOS

Sección 1ª: SUELO URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE SEVILLA DE ORO

Parágrafo 1º:

Art. 54.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 1.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte central de la cabecera cantonal, en zona consolidada. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Vivienda, comercio

Usos Complementarios:

Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal. Asistencia social: Guarderías. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos. Abastecimiento: Mercados y ferias. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Tiendas de abarrotes. Despensas. Minimercados Lecherías. Bebidas no alcohólicas. Carnicerías. Panaderías. Confiterías. Heladerías. Pastelerías. Venta de emparedados. Farmacias. Boticas. Droguerías. Bazares. Papelerías y útiles escolares. Centros de copiado de documentos y planos. Servicios personales y afines a la vivienda: Peluquerías y salones de belleza. Salas de masajes y gimnasios. Baños sauna y turco. Laboratorios y estudios fotográficos. Funerarias. Salas de velaciones. Servicios de Internet, fax y telefonía Salas de juegos de videos. Los locales para estas actividades deben tener un acceso directo desde la vía. Locales para alquiler de videos. Lavanderías y tintorerías. Talleres de electricistas. Talleres de plomeros. Talleres de relojeros. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos. Información y comunicación. Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas. Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza

Usos Restringidos:

Comercio de bebidas alcohólicas. Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller.

UNICIPAL

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Ver Mapa Anexo_06**Parágrafo 2°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 2**

Art. 55.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 2.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte central de la cabecera cantonal, en zona no consolidada. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Vivienda

Usos Complementarios:

Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal. Asistencia social: Guarderías. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos. Abastecimiento: Mercados y ferias. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Tiendas de abarrotes. Despensas. Minimercados Lecherías. Bebidas no alcohólicas. Carnicerías. Panaderías. Confiterías. Heladerías. Pastelerías. Venta de emparedados. Farmacias. Boticas. Droguerías. Bazares. Papelerías y útiles escolares. Centros de copiado de documentos y planos. Servicios personales y afines a la vivienda: Peluquerías y salones de belleza. Salas de masajes y gimnasios. Baños sauna y turco. Laboratorios y estudios fotográficos. Funerarias. Salas de velaciones. Servicios de Internet, fax y telefonía Salas de juegos de videos. Los locales para estas actividades deben tener un acceso directo desde la vía. Locales para alquiler de videos. Lavanderías y tintorerías. Talleres de electricistas. Talleres de plomeros. Talleres de relojeros. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos. Información y comunicación. Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas. Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza

Usos Restringidos:

Comercio de bebidas alcohólicas. Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller. Comercio de combustibles para motores. Comercio de gas GLP.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Ver Mapa Anexo_07

Parágrafo 3°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 3

Art. 56.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 3.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte central de la cabecera cantonal, en zona no consolidada. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Vivienda

Usos Complementarios:

Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal. Asistencia social: Guarderías. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos. Abastecimiento: Mercados y ferias. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Tiendas de abarrotes. Despensas. Minimercados Lecherías. Bebidas no alcohólicas. Carnicerías. Panaderías. Confiterías. Heladerías. Pastelerías. Venta de emparedados. Farmacias. Boticas. Droguerías. Bazares. Papelerías y útiles escolares. Centros de copiado de documentos y planos. Servicios personales y afines a la vivienda: Peluquerías y salones de belleza. Salas de masajes y gimnasios. Baños sauna y turco. Laboratorios y estudios fotográficos. Funerarias. Salas de velaciones. Servicios de Internet, fax y telefonía Salas de juegos de videos. Los locales para estas actividades deben tener un acceso directo desde la vía. Locales para alquiler de videos. Lavanderías y tintorerías. Talleres de electricistas. Talleres de plomeros. Talleres de relojeros. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos. Información y comunicación. Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas. Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza

Usos Restringidos:

Comercio de bebidas alcohólicas. Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller. Comercio de combustibles para motores. Comercio de gas GLP.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Ver Mapa Anexo_08

Parágrafo 4°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 4

Art. 57.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 4.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte central de la cabecera cantonal, en zona consolidada. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Vivienda, Comercio

Usos Complementarios:

Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal. Asistencia social: Guarderías. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos. Abastecimiento: Mercados y ferias. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Tiendas de abarrotes. Despensas. Minimercados Lecherías. Bebidas no alcohólicas. Carnicerías. Panaderías. Confiterías. Heladerías. Pastelerías. Venta de emparedados. Farmacias. Boticas. Droguerías. Bazares. Papelerías y útiles escolares. Centros de copiado de documentos y planos. Servicios personales y afines a la vivienda: Peluquerías y salones de belleza. Salas de masajes y gimnasios. Baños sauna y turco. Laboratorios y estudios fotográficos. Funerarias. Salas de velaciones. Servicios de Internet, fax y telefonía Salas de juegos de videos. Los locales para estas actividades deben tener un acceso directo desde la vía. Locales para alquiler de videos. Lavanderías y tintorerías. Talleres de electricistas. Talleres de plomeros. Talleres de relojeros. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos. Información y comunicación. Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas. Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza

Usos Restringidos:

Comercio de bebidas alcohólicas. Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller. Comercio de combustibles para motores. Comercio de gas GLP.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Ver Mapa Anexo_09

Parágrafo 5°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 5

Art. 58.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 5.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte central de la cabecera cantonal, en zona no consolidada. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Vivienda

Usos Complementarios:

Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal. Asistencia social: Guarderías. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos. Abastecimiento: Mercados y ferias. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Tiendas de abarrotes. Despensas. Minimercados Lecherías. Bebidas no alcohólicas. Carnicerías. Panaderías. Confiterías. Heladerías. Pastelerías. Venta de emparedados. Farmacias. Boticas. Droguerías. Bazares. Papelerías y útiles escolares. Centros de copiado de documentos y planos. Servicios personales y afines a la vivienda: Peluquerías y salones de belleza. Salas de masajes y gimnasios. Baños sauna y turco. Laboratorios y estudios fotográficos. Funerarias. Salas de velaciones. Servicios de Internet, fax y telefonía Salas de juegos de videos. Los locales para estas actividades deben tener un acceso directo desde la vía. Locales para alquiler de videos. Lavanderías y tintorerías. Talleres de electricistas. Talleres de plomeros. Talleres de relojeros. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos. Información y comunicación. Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas. Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza

Usos Restringidos:

Comercio de bebidas alcohólicas. Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller. Comercio de combustibles para motores. Comercio de gas GLP.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Ver Mapa Anexo_10

Parágrafo 6°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 6

Art. 59.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 6.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte central de la cabecera cantonal, en zona no consolidada. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Vivienda en combinación de producción agrícola de cultivos - baja y media producción y producción pecuaria animal: baja o mediana producción.

Usos Complementarios:

Comercios afines a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor. Comercios alimenticios al por menor, Producción artesanal. Agroforestal. Forestal de protección. Silvopastoril. Protección arqueológica. Pesca de agua dulce. Protección ecosistémica o hídrica. Rehabilitación del suelo. Turismo ecológico.

Usos Restringidos:

Acuicultura a pequeña escala. Los de aprovechamiento extractivo. Comercio y reparación de vehículos y maquinaria pesada y suministros al por mayor y menor. Comercio de materiales de construcción, pétreos, metales, maderas al por mayor y de reciclaje. Comercio de combustibles para motores. Comercio de gas GLP. Equipamientos

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Ver Mapa Anexo_11**Parágrafo 7°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DEL RIO COLLAY**

Art. 60.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DEL RIO COLLAY.- Este polígono de intervención territorial se localiza alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece con el ancho de 50m a cada lado, que será establecida desde el margen o borde superior del río. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Protección ecosistémica o hídrica

Usos Complementarios:

Forestal de protección. Protección arqueológica. Rehabilitación del suelo.

Usos Restringidos:

Vivienda y construcciones: Se reconoce las existentes, pero no se permitirá su ampliación, podrán realizar trabajos de mantenimiento. Se prohíbe la implantación de nuevas edificaciones y todos los usos que se desarrollan en ellos deberán someterse a evaluación ambiental y para continuar con su operación deberán ajustarse a los requerimientos de las autoridades ambientales. Turismo ecológico – únicamente se permite construcción de miradores. Equipamientos (salvo los destinados a la conservación del lugar). Acuicultura: Se reconoce las existentes, pero no se permitirá su ampliación, podrán realizar trabajos de mantenimiento. Se prohíbe la implantación de nuevas, todas las existentes, deberán someterse a evaluación ambiental y para continuar con su operación deberán ajustarse a los requerimientos de las autoridades ambientales.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Parágrafo 8°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DEL RIO PANJON Y QUEBRADA URCOCHAGRA

Art. 61.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DEL RIO PANJON Y QUEBRADA URCOCHAGRA.- Este polígono de intervención territorial se localiza alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece con el ancho de 30m a cada lado, que será establecida desde el margen o borde superior del río y/o quebrada. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Protección ecosistémica o hídrica

Usos Complementarios:

Forestal de protección. Protección arqueológica. Rehabilitación del suelo.

Usos Restringidos:

Vivienda y construcciones: Se reconoce las existentes, pero no se permitirá su ampliación, podrán realizar trabajos de mantenimiento. Se prohíbe la implantación de nuevas edificaciones y todos los usos que se desarrollan en ellos deberán someterse a evaluación ambiental y para continuar con su operación deberán ajustarse a los requerimientos de las autoridades ambientales. Turismo ecológico – únicamente se permite construcción de miradores. Equipamientos (salvo los destinados a la conservación del lugar). Acuicultura: Se reconoce las existentes, pero no se permitirá su ampliación, podrán realizar trabajos de mantenimiento. Se prohíbe la implantación de nuevas, todas las existentes, deberán someterse a evaluación ambiental y para continuar con su operación deberán ajustarse a los requerimientos de las autoridades ambientales.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Parágrafo 9°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DE QUEBRADAS

Art. 62.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DE QUEBRADAS.- Este polígono de intervención territorial se localiza alrededor de los cursos de agua, que se encuentran dentro del suelo urbano, cuyo margen de protección se establece con el ancho de 10 a cada lado, que será establecida desde el margen o borde superior de la quebrada. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Protección ecosistémica o hídrica

Usos Complementarios:

Forestal de protección. Protección arqueológica. Rehabilitación del suelo.

Usos Restringidos:

Vivienda y construcciones: Se reconoce las existentes, pero no se permitirá su ampliación, podrán realizar trabajos de mantenimiento. Se prohíbe la implantación de nuevas edificaciones y todos los usos que se desarrollan en ellos deberán someterse a evaluación ambiental y para continuar con su operación deberán ajustarse a los requerimientos de las autoridades ambientales. Turismo ecológico – únicamente se permite construcción de miradores. Equipamientos (salvo los destinados a la conservación del lugar). Acuicultura: Se reconoce las existentes, pero no se permitirá su ampliación, podrán realizar trabajos de mantenimiento. Se prohíbe la implantación de nuevas, todas las existentes, deberán someterse a evaluación ambiental y para continuar con su operación deberán ajustarse a los requerimientos de las autoridades ambientales.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Parágrafo 10°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE DERECHO DE VÍA ESTATAL E-40

Art. 63.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE DERECHO DE VÍA ESTATAL E-40.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, que es de 25m para el cerramiento y 30m para construcción, que serán tomados desde el eje de la vía a cada lado de esta. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:-Usos Complementarios:

Forestal de protección, Manejo de potrero y pastoreo, Practicas relacionadas con las actividades agrícolas, Silvopastoril.

Usos Restringidos:

Actividades Productivas sostenibles

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Parágrafo 11°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE SUPERFICIES CON PENDIENTES MAYORES AL 30%

Art. 64.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE SUPERFICIES CON PENDIENTES MAYORES AL 30%.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en pendientes superiores al 30%. los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Conservación activa, mejora ambiental, restauración de espacios de interés, usos forestales de protección.

Usos Complementarios:

Actividades Científico cultural Agroforestal, Silvopastoril.

Usos Restringidos:

Preservación, conservación estricta, turismo comunitario restringido, obras para el control de erosión o de fenómenos de remoción de masas.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Parágrafo 12°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE ÁREA DE RIESGO

Art. 65.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE ÁREA DE RIESGO.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en zonas de erosión o de fenómenos de remoción de masas. los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Conservación activa, mejora ambiental, restauración de espacios de interés, usos forestales de protección.

Usos Complementarios:

Actividades Científico cultural Agroforestal.

Usos Restringidos:

Preservación, conservación estricta, turismo comunitario restringido, obras para el control de erosión o de fenómenos de remoción de masas.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Sección 2ª: SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE PALMAS**Parágrafo 1º: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 1**

Art. 66.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 1.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte central de la cabecera cantonal, en zona consolidada. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Vivienda.

Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor: Centros comerciales en general. Supermercados. Comisariatos. Joyerías y relojerías. Ópticas. Librerías. Floristerías. Perfumerías y cosméticos. Productos naturales. Cristalerías.

Almacenes de artículos de arte: Almacenes de artesanías. Almacenes de ropa confeccionada en general. Almacenes de artículos de cuero. Almacenes de textiles. Almacenes de muebles. Almacenes de electrodomésticos. Almacenes de música y de instrumentos musicales. Almacenes de colchones. Almacenes de pilas y linternas. Almacenes de juguetes. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes. Almacenes de trofeos. Almacenes de plásticos.

Servicios financieros: Bancos. Casas de cambio Mutualistas. Compañías financieras. Agentes y compañías de seguros y reaseguros. Corredores de seguros. Tarjetas de crédito. Mandatos y corredores de bienes raíces. Arrendamientos mercantiles. Bolsa y casas de valores. Cooperativas de ahorro y crédito.

Servicios de transporte y comunicaciones: Oficinas y agencias de viajes. Servicios de empaques y mudanzas. Correos privados. Locales de arrendamiento de vehículos. Servicio de grúas. Radiodifusoras. Garajes y estacionamientos. Oficinas de empresas de telefonía celular. Periódicos. Oficinas de compañías de aviación. Oficinas y estudios de televisión.

Servicios de turismo y recreación: Oficinas y agencias de turismo. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones. Discotecas. Salas de recepciones y de baile. Peñas. Orquestas y conjuntos musicales.

Servicios de alimentación: Restaurantes. Picanterías. Pizzerías. Cafés. Bares. Cantinas. Licorerías.

Servicios profesionales: Consultorios médicos y odontológicos. Consultorios jurídicos. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores. Oficinas de decoradores de interiores. Oficinas de

consultores. Oficinas de agentes afianzados de aduanas. Oficinas de aduanas privadas. Oficinas de verificadores de importaciones. Oficinas de servicios de planificación familiar. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación. Laboratorios clínicos. Centros de diagnóstico radiológico. Clínicas y mecánicas dentales. Agencias de modelos. Talleres de pintores.

Servicios de seguridad: Oficinas de empresas de seguridad privadas.

Vivienda., deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Lavadoras de vehículos livianos, en locales - áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 800 metros cuadrados.

- El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones: Sobre contaminación: no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB. Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Cumplir todos los requisitos que el GAD establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de agua, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

Usos Complementarios:

Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal. Asistencia social: Guarderías. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos. Abastecimiento: Mercados y ferias. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y gallerías. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Tiendas de abarrotes. Despensas. Minimercados Lecherías. Bebidas no alcohólicas. Carnicerías. Panaderías. Confeiterías. Heladerías. Pastelerías. Venta de emparedados. Farmacias. Boticas. Droguerías. Bazares. Papelerías y útiles escolares. Centros de copiado de documentos y planos. Servicios personales y afines a la vivienda: Peluquerías y salones de belleza. Salas de masajes y gimnasios. Baños sauna y turco. Laboratorios y estudios fotográficos. Funerarias. Salas de velaciones. Servicios de Internet, fax y telefonía Salas de juegos de videos. Los locales para estas actividades deben tener un acceso directo desde la vía. Locales para alquiler de videos. Lavanderías y tintorerías. Talleres de electricistas. Talleres de plomeros. Talleres de relojeros. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos. Información y comunicación. Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas. Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza

Usos Restringidos:

Comercio de bebidas alcohólicas. Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de

vehículos automotores con taller. Comercio de combustibles para motores. Comercio de gas GLP.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Ver Mapa Anexo_14

Parágrafo 2°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 2

Art. 67.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 2.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte central de la cabecera cantonal, en zona no consolidada. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Vivienda.

Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor: Centros comerciales en general. Supermercados. Comisariatos. Joyerías y relojerías. Ópticas. Librerías. Floristerías. Perfumerías y cosméticos. Productos naturales. Cristalerías.

Almacenes de artículos de arte: Almacenes de artesanías. Almacenes de ropa confeccionada en general. Almacenes de artículos de cuero. Almacenes de textiles. Almacenes de muebles. Almacenes de electrodomésticos. Almacenes de música y de instrumentos musicales. Almacenes de colchones. Almacenes de pilas y linternas. Almacenes de juguetes. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes. Almacenes de trofeos. Almacenes de plásticos.

Servicios financieros: Bancos. Casas de cambio Mutualistas. Compañías financieras. Agentes y compañías de seguros y reaseguros. Corredores de seguros. Tarjetas de crédito. Mandatos y corredores de bienes raíces. Arrendamientos mercantiles. Bolsa y casas de valores. Cooperativas de ahorro y crédito.

Servicios de transporte y comunicaciones: Oficinas y agencias de viajes. Servicios de empaques y mudanzas. Correos privados. Locales de arrendamiento de vehículos. Servicio de grúas. Radiodifusoras. Garajes y estacionamientos. Oficinas de empresas de telefonía celular. Periódicos. Oficinas de compañías de aviación. Oficinas y estudios de televisión.

Servicios de turismo y recreación: Oficinas y agencias de turismo. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones. Discotecas. Salas de recepciones y de baile. Peñas. Orquestas y conjuntos musicales.

Servicios de alimentación: Restaurantes. Picanterías. Pizzerías. Cafés. Bares. Cantinas. Licorerías.

Servicios profesionales: Consultorios médicos y odontológicos. Consultorios jurídicos. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores. Oficinas de decoradores de interiores. Oficinas de consultores. Oficinas de agentes afianzados de aduanas. Oficinas de aduanas privadas. Oficinas de verificadores de importaciones. Oficinas de servicios de planificación familiar. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación. Laboratorios clínicos. Centros de diagnóstico radiológico. Clínicas y mecánicas dentales. Agencias de modelos. Talleres de pintores.

Servicios de seguridad: Oficinas de empresas de seguridad privadas.

Vivienda., deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de

energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Lavadoras de vehículos livianos, en locales - áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 800 metros cuadrados.

- El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones: Sobre contaminación: no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB. Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Cumplir todos los requisitos que el GAD establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de agua, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

Usos Complementarios:

Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal. Asistencia social: Guarderías. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos. Abastecimiento: Mercados y ferias. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Tiendas de abarrotes. Despensas. Minimercados Lecherías. Bebidas no alcohólicas. Carnicerías. Panaderías. Confeiterías. Heladerías. Pastelerías. Venta de emparedados. Farmacias. Boticas. Droguerías. Bazares. Papelerías y útiles escolares. Centros de copiado de documentos y planos. Servicios personales y afines a la vivienda: Peluquerías y salones de belleza. Salas de masajes y gimnasios. Baños sauna y turco. Laboratorios y estudios fotográficos. Funerarias. Salas de velaciones. Servicios de Internet, fax y telefonía Salas de juegos de videos. Los locales para estas actividades deben tener un acceso directo desde la vía. Locales para alquiler de videos. Lavanderías y tintorerías. Talleres de electricistas. Talleres de plomeros. Talleres de relojeros. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos. Información y comunicación. Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas. Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza

Usos Restringidos:

Comercio de bebidas alcohólicas. Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller. Comercio de combustibles para motores. Comercio de gas GLP.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Ver Mapa Anexo_15

Parágrafo 3°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 3

Art. 68.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 3.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte central de la cabecera cantonal, en zona no consolidada. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Vivienda rural en combinación de producción agrícola de cultivos - baja y media producción y producción pecuaria animal: baja o mediana producción.

Usos Complementarios:

Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal. Asistencia social: Guarderías. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos. Abastecimiento: Mercados y ferias. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Tiendas de abarrotes. Despensas. Minimercados Lecherías. Bebidas no alcohólicas. Carnicerías. Panaderías. Confeiterías. Heladerías. Pastelerías. Venta de emparedados. Farmacias. Boticas. Droguerías. Bazares. Papelerías y útiles escolares. Centros de copiado de documentos y planos. Servicios personales y afines a la vivienda: Peluquerías y salones de belleza. Salas de masajes y gimnasios. Baños sauna y turco. Laboratorios y estudios fotográficos. Funerarias. Salas de velaciones. Servicios de Internet, fax y telefonía Salas de juegos de videos. Los locales para estas actividades deben tener un acceso directo desde la vía. Locales para alquiler de videos. Lavanderías y tintorerías. Talleres de electricistas. Talleres de plomeros. Talleres de relojeros. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos. Información y comunicación. Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas. Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza

Usos Restringidos:

Comercio de bebidas alcohólicas. Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller. Comercio de combustibles para motores. Comercio de gas GLP.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Ver Mapa Anexo_16

UNICIPAL

Parágrafo 4°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 4

Art. 69.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 4.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte central de la cabecera cantonal, en zona no consolidada. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Vivienda rural en combinación de producción agrícola de cultivos - baja y media producción y producción pecuaria animal: baja o mediana producción.

Usos Complementarios:

Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial: Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal. Asistencia social: Guarderías. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos. Religioso: Iglesias y casas parroquiales. Abastecimiento: Mercados y ferias. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios: Tiendas de abarrotes. Despensas. Minimercados. Lecherías. Bebidas no alcohólicas. Carnicerías, similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados, Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 metros y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales. Panaderías. Confiterías. Heladerías. Pastelerías. Venta de emparedados. Farmacias. Boticas. Droguerías. Bazares. Papelerías y útiles escolares Centros de copiado de documentos y planos. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros. Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales 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. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

Servicios personales y afines a la vivienda: Peluquerías y salones de belleza. Salas de masajes y gimnasios. Baños sauna y turco. Laboratorios y estudios fotográficos. Funerarias. Salas de velaciones. Salas de juegos de videos. Locales para alquiler de videos. Lavanderías y tintorerías. Talleres de electricistas. Talleres de plomeros. Talleres de relojeros. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no mayores a 200 metros cuadrados de construcción. Talleres de aluminio y vidrio. Para su funcionamiento se deberán implementar medidas para controlar el ruido producido por la cierra de corte, como es la construcción de una cabina hermética. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y

mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados. Adicionalmente los talleres automotrices deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 400 m². Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados en Áreas Urbanas de Valor Histórico, y que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 m², pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 m², dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 m. y que no sean de retorno. Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Lavadoras de vehículos livianos, en locales - áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 800 metros cuadrados.

- El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones: Sobre contaminación: no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB. Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Cumplir todos los requisitos que el GAD establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de agua, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

Usos Restringidos:

Comercio de bebidas alcohólicas. Comercio de combustibles para motores.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Ver Mapa Anexo_17

Parágrafo 5°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 5

Art. 70.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 5.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte central de la cabecera cantonal, en zona no consolidada. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Vivienda rural en combinación de producción agrícola de cultivos - baja y media producción y producción pecuaria animal: baja o mediana producción.

Usos Complementarios:

Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial: Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal. Asistencia social: Guarderías. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos. Religioso: Iglesias y casas parroquiales. Abastecimiento: Mercados y ferias. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios: Tiendas de abarrotes. Despensas. Minimercados. Lecherías. Bebidas no alcohólicas. Carnicerías, similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados, Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 metros y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales. Panaderías. Confeiterías. Heladerías. Pastelerías. Venta de emparedados. Farmacias. Boticas. Droguerías. Bazares. Papelerías y útiles escolares Centros de copiado de documentos y planos. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros. Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales 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. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

Servicios personales y afines a la vivienda: Peluquerías y salones de belleza. Salas de masajes y gimnasios. Baños sauna y turco. Laboratorios y estudios fotográficos. Funerarias. Salas de velaciones. Salas de juegos de videos. Locales para alquiler de videos. Lavanderías y tintorerías. Talleres de electricistas. Talleres de plomeros. Talleres de relojeros. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no mayores a 200 metros cuadrados de construcción. Talleres de aluminio y vidrio. Para su funcionamiento se deberán implementar medidas para controlar el ruido producido por la cierra de corte, como es la construcción de una cabina hermética. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados. Adicionalmente los talleres automotrices deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores

adyacentes. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 400 m². Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados en Áreas Urbanas de Valor Histórico, y que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 m², pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 m², dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 m. y que no sean de retorno. Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Lavadoras de vehículos livianos, en locales - áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 800 metros cuadrados.

- El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones: Sobre contaminación: no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB. Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Cumplir todos los requisitos que el GAD establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de agua, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

Usos Restringidos:

Comercio de bebidas alcohólicas. Comercio de combustibles para motores.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Ver Mapa Anexo_18

Parágrafo 6°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 6

Art. 71.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 6.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte central de la cabecera cantonal, en zona no consolidada. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

MUNICIPAL

Uso Principal:

Vivienda rural en combinación de producción agrícola de cultivos - baja y media producción y producción pecuaria animal: baja o mediana producción.

Usos Complementarios:

Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal. Asistencia social: Guarderías. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos. Abastecimiento: Mercados y ferias. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y gallerías. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Tiendas de abarrotes. Despensas. Minimercados Lecherías. Bebidas no alcohólicas. Carnicerías. Panaderías. Confiterías. Heladerías. Pastelerías. Venta de emparedados. Farmacias. Boticas. Droguerías. Bazares. Papelerías y útiles escolares. Centros de copiado de documentos y planos. Servicios personales y afines a la vivienda: Peluquerías y salones de belleza. Salas de masajes y gimnasios. Baños sauna y turco. Laboratorios y estudios fotográficos. Funerarias. Salas de velaciones. Servicios de Internet, fax y telefonía Salas de juegos de videos. Los locales para estas actividades deben tener un acceso directo desde la vía. Locales para alquiler de videos. Lavanderías y tintorerías. Talleres de electricistas. Talleres de plomeros. Talleres de relojeros. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos. Información y comunicación. Actividades relacionadas a asociaciones gremiales, políticas o religiosas. Actividades de servicios para la reparación, lavado y limpieza

Usos Restringidos:

Comercio de bebidas alcohólicas. Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller. Comercio de combustibles para motores. Comercio de gas GLP.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Ver Mapa Anexo_19**Parágrafo 7°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 7**

Art. 72.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 7.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte central de la cabecera cantonal, en zona no consolidada. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Vivienda rural en combinación de producción agrícola de cultivos - baja y media producción y producción pecuaria animal: baja o mediana producción.

Usos Complementarios:

Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial: Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal. Asistencia social: Guarderías. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos. Religioso: Iglesias y casas parroquiales. Abastecimiento: Mercados y ferias. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios: Tiendas de abarrotes. Despensas. Minimercados. Lecherías. Bebidas no alcohólicas. Carnicerías, similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados, Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 metros y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales. Panaderías. Confiterías. Heladerías. Pastelerías. Venta de emparedados. Farmacias. Boticas. Droguerías. Bazares. Papelerías y útiles escolares Centros de copiado de documentos y planos. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros. Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales 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. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

Servicios personales y afines a la vivienda: Peluquerías y salones de belleza. Salas de masajes y gimnasios. Baños sauna y turco. Laboratorios y estudios fotográficos. Funerarias. Salas de velaciones. Salas de juegos de videos. Locales para alquiler de videos. Lavanderías y tintorerías. Talleres de electricistas. Talleres de plomeros. Talleres de relojeros. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no mayores a 200 metros cuadrados de construcción. Talleres de aluminio y vidrio. Para su funcionamiento se deberán implementar medidas para controlar el ruido producido por la cierra de corte, como es la construcción de una cabina hermética. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados. Adicionalmente los talleres automotrices deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de

lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales –áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 400 m². Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados en Áreas Urbanas de Valor Histórico, y que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 m², pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 m², dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 m. y que no sean de retorno. Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Lavadoras de vehículos livianos, en locales - áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 800 metros cuadrados.

- El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones: Sobre contaminación: no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB. Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Cumplir todos los requisitos que el GAD establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de agua, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

Usos Restringidos:

Comercio de bebidas alcohólicas. Comercio de combustibles para motores.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Ver Mapa Anexo_20

Parágrafo 8°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DE LA QUEBRADA HONDA

Art. 73.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DE LA QUEBRADA HONDA.- Este polígono de intervención territorial se localiza alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece con el ancho de 30m a cada lado, que será establecida desde el margen o borde superior de la quebrada. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Protección ecosistémica o hídrica

Usos Complementarios:

Forestal de protección. Protección arqueológica. Rehabilitación del suelo.

Usos Restringidos:

Vivienda y construcciones: Se reconoce las existentes, pero no se permitirá su ampliación, podrán realizar trabajos de mantenimiento. Se prohíbe la implantación de nuevas edificaciones y todos los usos que se desarrollan en ellos deberán someterse a evaluación ambiental y para continuar con su operación deberán ajustarse a los requerimientos de las autoridades ambientales. Turismo ecológico – únicamente se permite construcción de miradores. Equipamientos (salvo los destinados a la conservación del lugar). Acuicultura: Se reconoce las existentes, pero no se permitirá su ampliación, podrán realizar trabajos de mantenimiento. Se prohíbe la implantación de nuevas, todas las existentes, deberán someterse a evaluación ambiental y para continuar con su operación deberán ajustarse a los requerimientos de las autoridades ambientales.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Parágrafo 9°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DE QUEBRADAS

Art. 74.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DE QUEBRADAS.- Este polígono de intervención territorial se localiza alrededor de los cursos de agua, que se encuentran dentro del suelo urbano, cuyo margen de protección se establece con el ancho de 10 a cada lado, que será establecida desde el margen o borde superior de la quebrada. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Protección ecosistémica o hídrica

Usos Complementarios:

Forestal de protección. Protección arqueológica. Rehabilitación del suelo.

Usos Restringidos:

Vivienda y construcciones: Se reconoce las existentes, pero no se permitirá su ampliación, podrán realizar trabajos de mantenimiento. Se prohíbe la implantación de nuevas edificaciones y todos los usos que se desarrollan en ellos deberán someterse a evaluación ambiental y para continuar con su operación deberán ajustarse a los requerimientos de las autoridades ambientales. Turismo ecológico – únicamente se permite construcción de miradores. Equipamientos (salvo los destinados a la conservación del lugar). Acuicultura: Se reconoce las existentes, pero no se permitirá su ampliación, podrán realizar trabajos de mantenimiento. Se prohíbe la implantación de nuevas, todas las existentes, deberán someterse a evaluación ambiental y para continuar con su operación deberán ajustarse a los requerimientos de las autoridades ambientales.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Parágrafo 10°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE DERECHO DE VÍA ESTATAL E-40

Art. 75.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE DERECHO DE VÍA ESTATAL E-40.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, que es de 25m para el cerramiento y 30m para construcción, que serán tomados desde el eje de la vía a cada lado de esta. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

-

Usos Complementarios:

Forestal de protección, Manejo de potrero y pastoreo, Practicas relacionadas con las actividades agrícolas, Silvopastoril.

Usos Restringidos:

Actividades Productivas sostenibles

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Parágrafo 11°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE SUPERFICIES CON PENDIENTES MAYORES AL 30%

Art. 76.- °: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE SUPERFICIES CON PENDIENTES MAYORES AL 30%.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en pendientes superiores al 30%. los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Conservación activa, mejora ambiental, restauración de espacios de interés, usos forestales de protección.

Usos Complementarios:

Actividades Científico cultural Agroforestal, Silvopastoril.

Usos Restringidos:

Preservación, conservación estricta, turismo comunitario restringido, obras para el control de erosión o de fenómenos de remoción de masas.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Parágrafo 12°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE ÁREA DE RIESGO

Art. 77.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE ÁREA DE RIESGO.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en zonas de erosión o de fenómenos de remoción de masas. los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Conservación activa, mejora ambiental, restauración de espacios de interés, usos forestales de protección.

Usos Complementarios:

Actividades Científico cultural Agroforestal.

Usos Restringidos:

Preservación, conservación estricta, turismo comunitario restringido, obras para el control de erosión o de fenómenos de remoción de masas.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Sección 3ª: SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE AMALUZA

Parágrafo 1°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 1

Art. 78.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 1.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte central de la cabecera cantonal, en zona no consolidada. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Vivienda

Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor: Centros comerciales en general. Supermercados. Comisariatos. Joyerías y relojerías. Ópticas. Librerías. Floristerías. Perfumerías y cosméticos. Productos naturales. Cristalerías.

Almacenes de artículos de arte: Almacenes de artesanías. Almacenes de ropa confeccionada en general. Almacenes de artículos de cuero. Almacenes de textiles. Almacenes de muebles. Almacenes de electrodomésticos. Almacenes de música y de instrumentos musicales. Almacenes de colchones. Almacenes de pilas y linternas. Almacenes de juguetes. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes. Almacenes de trofeos. Almacenes de plásticos.

Servicios financieros: Bancos. Casas de cambio Mutualistas. Compañías financieras. Agentes y compañías de seguros y reaseguros. Corredores de seguros. Tarjetas de crédito. Mandatos y corredores de bienes raíces. Arrendamientos mercantiles. Bolsa y casas de valores. Cooperativas de ahorro y crédito.

Servicios de transporte y comunicaciones: Oficinas y agencias de viajes. Servicios de empaques y mudanzas. Correos privados. Locales de arrendamiento de vehículos. Servicio de grúas. Radiodifusoras. Garajes y estacionamientos. Oficinas de empresas de telefonía celular. Periódicos. Oficinas de compañías de aviación. Oficinas y estudios de televisión.

Servicios de turismo y recreación: Oficinas y agencias de turismo. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones. Discotecas. Salas de recepciones y de baile. Peñas. Orquestas y conjuntos musicales.

Servicios de alimentación: Restaurantes. Picanterías. Pizzerías. Cafés. Bares. Cantinas. Licorerías.

Servicios profesionales: Consultorios médicos y odontológicos. Consultorios jurídicos. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores. Oficinas de decoradores de interiores. Oficinas de consultores. Oficinas de agentes afianzados de aduanas. Oficinas de aduanas privadas. Oficinas de verificadores de importaciones. Oficinas de servicios de planificación familiar. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación. Laboratorios clínicos. Centros de diagnóstico radiológico. Clínicas y mecánicas dentales. Agencias de modelos. Talleres de pintores.

Servicios de seguridad: Oficinas de empresas de seguridad privadas.

Vivienda., deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Lavadoras de vehículos livianos, en locales - áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 800 metros cuadrados.

- El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones: Sobre contaminación: no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB. Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Cumplir todos los requisitos que el GAD establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de agua, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

Usos Complementarios:

Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial: Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal. Asistencia social: Guarderías. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos. Religioso: Iglesias y casas parroquiales. Abastecimiento: Mercados y ferias. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios: Tiendas de abarrotes. Despensas. Minimercados. Lecherías. Bebidas no alcohólicas. Carnicerías, similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 200

metros cuadrados, Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 metros y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales. Panaderías. Confeiterías. Heladerías. Pastelerías. Venta de emparedados. Farmacias. Boticas. Droguerías. Bazares. Papelerías y útiles escolares Centros de copiado de documentos y planos. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros. Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales 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. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

Servicios personales y afines a la vivienda: Peluquerías y salones de belleza. Salas de masajes y gimnasios. Baños sauna y turco. Laboratorios y estudios fotográficos. Funerarias. Salas de velaciones. Salas de juegos de videos. Locales para alquiler de videos. Lavanderías y tintorerías. Talleres de electricistas. Talleres de plomeros. Talleres de relojeros. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no mayores a 200 metros cuadrados de construcción. Talleres de aluminio y vidrio. Para su funcionamiento se deberán implementar medidas para controlar el ruido producido por la cierra de corte, como es la construcción de una cabina hermética. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados. Adicionalmente los talleres automotrices deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 400 m². Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados en Áreas Urbanas de Valor Histórico, y que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 m², pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 m², dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 m. y que no sean de retorno. Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Lavadoras de vehículos livianos, en locales - áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 800 metros cuadrados.

- El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones: Sobre contaminación: no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB. Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Cumplir todos los requisitos que el GAD establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de agua, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

Usos Restringidos:

Comercio de bebidas alcohólicas. Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller. Comercio de combustibles para motores. Comercio de gas GLP

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Ver Mapa Anexo_23

Parágrafo 2°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 2

Art. 79.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN PIT 2.- Este polígono de intervención territorial se localiza en la parte central de la cabecera cantonal, en zona no consolidada. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Vivienda

Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor: Centros comerciales en general. Supermercados. Comisariatos. Joyerías y relojerías. Ópticas. Librerías. Floristerías. Perfumerías y cosméticos. Productos naturales. Cristalerías.

Almacenes de artículos de arte: Almacenes de artesanías. Almacenes de ropa confeccionada en general. Almacenes de artículos de cuero. Almacenes de textiles. Almacenes de muebles. Almacenes de electrodomésticos. Almacenes de música y de instrumentos musicales. Almacenes de colchones. Almacenes de pilas y linternas. Almacenes de juguetes. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes. Almacenes de trofeos. Almacenes de plásticos.

Servicios financieros: Bancos. Casas de cambio Mutualistas. Compañías financieras. Agentes y compañías de seguros y reaseguros. Corredores de seguros. Tarjetas de crédito. Mandatos y corredores de bienes raíces. Arrendamientos mercantiles. Bolsa y casas de valores. Cooperativas de ahorro y crédito.

Servicios de transporte y comunicaciones: Oficinas y agencias de viajes. Servicios de empaques y mudanzas. Correos privados. Locales de arrendamiento de vehículos. Servicio de grúas. Radiodifusoras. Garajes y estacionamientos. Oficinas de empresas de

telefonía celular. Periódicos. Oficinas de compañías de aviación. Oficinas y estudios de televisión.

Servicios de turismo y recreación: Oficinas y agencias de turismo. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones. Discotecas. Salas de recepciones y de baile. Peñas. Orquestas y conjuntos musicales.

Servicios de alimentación: Restaurantes. Picanterías. Pollerías. Pizzerías. Cafés. Bares. Cantinas. Licorerías.

Servicios profesionales: Consultorios médicos y odontológicos. Consultorios jurídicos. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores. Oficinas de decoradores de interiores. Oficinas de consultores. Oficinas de agentes afianzados de aduanas. Oficinas de aduanas privadas. Oficinas de verificadores de importaciones. Oficinas de servicios de planificación familiar. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación. Laboratorios clínicos. Centros de diagnóstico radiológico. Clínicas y mecánicas dentales. Agencias de modelos. Talleres de pintores.

Servicios de seguridad: Oficinas de empresas de seguridad privadas.

Vivienda., deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Lavadoras de vehículos livianos, en locales - áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 800 metros cuadrados.

- El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones: Sobre contaminación: no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB. Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Cumplir todos los requisitos que el GAD establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de agua, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

Usos Complementarios:

Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial: Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal. Asistencia social: Guarderías. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos. Religioso: Iglesias y casas parroquiales. Abastecimiento: Mercados y ferias. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios: Tiendas de abarrotes. Despensas. Minimercados. Lecherías. Bebidas no alcohólicas. Carnicerías, similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados, Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 metros y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la

Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales. Panaderías. Confiterías. Heladerías. Pastelerías. Venta de emparedados. Farmacias. Boticas. Droguerías. Bazares. Papelerías y útiles escolares Centros de copiado de documentos y planos. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros. Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales 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. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

Servicios personales y afines a la vivienda: Peluquerías y salones de belleza. Salas de masajes y gimnasios. Baños sauna y turco. Laboratorios y estudios fotográficos. Funerarias. Salas de velaciones. Salas de juegos de videos. Locales para alquiler de videos. Lavanderías y tintorerías. Talleres de electricistas. Talleres de plomeros. Talleres de relojeros. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no mayores a 200 metros cuadrados de construcción. Talleres de aluminio y vidrio. Para su funcionamiento se deberán implementar medidas para controlar el ruido producido por la cierra de corte, como es la construcción de una cabina hermética. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados. Adicionalmente los talleres automotrices deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 400 m². Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados en Áreas Urbanas de Valor Histórico, y que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 m², pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 m², dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 m. y que no sean de retorno. Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Lavadoras de vehículos livianos, en locales - áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 800 metros cuadrados.

- El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones: Sobre contaminación: no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB. Cumplir todos

los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Cumplir todos los requisitos que el GAD establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de agua, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

Usos Restringidos:

Comercio de bebidas alcohólicas. Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller. Comercio de combustibles para motores. Comercio de gas GLP

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Ver Mapa Anexo_24

Parágrafo 3°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DEL RIO PAUTE

Art. 80.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DEL RIO PAUTE.- Este polígono de intervención territorial se localiza alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece con el ancho de 100m a cada lado, que será establecida desde el margen o borde superior del río. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Protección ecosistémica o hídrica

Usos Complementarios:

Forestal de protección. Protección arqueológica. Rehabilitación del suelo.

Usos Restringidos:

Vivienda y construcciones: Se reconoce las existentes, pero no se permitirá su ampliación, podrán realizar trabajos de mantenimiento. Se prohíbe la implantación de nuevas edificaciones y todos los usos que se desarrollan en ellos deberán someterse a evaluación ambiental y para continuar con su operación deberán ajustarse a los requerimientos de las autoridades ambientales. Turismo ecológico – únicamente se permite construcción de miradores. Equipamientos (salvo los destinados a la conservación del lugar). Acuicultura: Se reconoce las existentes, pero no se permitirá su ampliación, podrán realizar trabajos de mantenimiento. Se prohíbe la implantación de nuevas, todas las existentes, deberán someterse a evaluación ambiental y para continuar con su operación deberán ajustarse a los requerimientos de las autoridades ambientales.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Parágrafo 4°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DE LA QUEBRADA JURUPIS Y CURIACU

Art. 81.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN DE LA QUEBRADA JURUPIS Y CURIACU.- Este polígono de intervención territorial se localiza alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece con el ancho de 30m a cada lado, que será establecida desde el margen o borde superior de la quebrada. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Protección ecosistémica o hídrica

Usos Complementarios:

Forestal de protección. Protección arqueológica. Rehabilitación del suelo.

Usos Restringidos:

Vivienda y construcciones: Se reconoce las existentes, pero no se permitirá su ampliación, podrán realizar trabajos de mantenimiento. Se prohíbe la implantación de nuevas edificaciones y todos los usos que se desarrollan en ellos deberán someterse a evaluación ambiental y para continuar con su operación deberán ajustarse a los requerimientos de las autoridades ambientales. Turismo ecológico – únicamente se permite construcción de miradores. Equipamientos (salvo los destinados a la conservación del lugar). Acuicultura: Se reconoce las existentes, pero no se permitirá su ampliación, podrán realizar trabajos de mantenimiento. Se prohíbe la implantación de nuevas, todas las existentes, deberán someterse a evaluación ambiental y para continuar con su operación deberán ajustarse a los requerimientos de las autoridades ambientales.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Parágrafo 5°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE DERECHO DE VÍA ESTATAL E-40

Art. 82.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE DERECHO DE VÍA ESTATAL E-40.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, que es de 25m para el cerramiento y 30m para construcción, que serán tomados desde el eje de la vía a cada lado de esta. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Usos Complementarios:

Forestal de protección, Manejo de potrero y pastoreo, Prácticas relacionadas con las actividades agrícolas, Silvopastoril.

Usos Restringidos:

Actividades Productivas sostenibles

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Parágrafo 6°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE SUPERFICIES CON PENDIENTES MAYORES AL 30%

Art. 83.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE SUPERFICIES CON PENDIENTES MAYORES AL 30%.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en pendientes superiores al 30%. los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Conservación activa, mejora ambiental, restauración de espacios de interés, usos forestales de protección.

Usos Complementarios:

Actividades Científico cultural Agroforestal, Silvopastoril.

Usos Restringidos:

Preservación, conservación estricta, turismo comunitario restringido, obras para el control de erosión o de fenómenos de remoción de masas.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Parágrafo 7°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE ÁREA DE RIESGO

Art. 84.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE ÁREA DE RIESGO.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en zonas de erosión o de fenómenos de remoción de masas. los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Conservación activa, mejora ambiental, restauración de espacios de interés, usos forestales de protección.

Usos Complementarios:

Actividades Científico cultural Agroforestal.

Usos Restringidos:

Preservación, conservación estricta, turismo comunitario restringido, obras para el control de erosión o de fenómenos de remoción de masas.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

CAPITULO V**POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN EL SUELO RURAL****Sección 1ª: SUELOS DE CENTROS POBLADO RURALES****Parágrafo 1º: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL:****CHIMUL PIT 1****URCOCHAGRA PIT 2****LA UNIÓN PIT 3****CAYGUAS PIT 4****OSORRANCHO PIT 5****PALLATANGA PIT 6**

Art. 85.- LOCALIZACIÓN Y USOS EN POLÍGONOS DE SUELOS DE CENTRO POBLADOS RURALES DE LA PARROQUIA SEVILLA DE ORO.- Estos polígonos de intervención territorial se localizan en la parroquia de Sevilla de Oro, en zonas no consolidadas y dispersas. Los usos asignados para estos polígonos de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Vivienda rural en combinación de producción agrícola de cultivos - baja y media producción y producción pecuaria animal: baja o mediana producción.

Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor: Centros comerciales en general. Supermercados. Comisariatos. Joyerías y relojerías. Ópticas. Librerías. Floristerías. Perfumerías y cosméticos. Productos naturales. Cristalerías.

Almacenes de artículos de arte: Almacenes de artesanías. Almacenes de ropa confeccionada en general. Almacenes de artículos de cuero. Almacenes de textiles. Almacenes de muebles. Almacenes de electrodomésticos. Almacenes de música y de instrumentos musicales. Almacenes de colchones. Almacenes de pilas y linternas. Almacenes de juguetes. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes. Almacenes de trofeos. Almacenes de plásticos.

Servicios financieros: Bancos. Casas de cambio Mutualistas. Compañías financieras. Agentes y compañías de seguros y reaseguros. Corredores de seguros. Tarjetas de crédito. Mandatos y corredores de bienes raíces. Arrendamientos mercantiles. Bolsa y casas de valores. Cooperativas de ahorro y crédito.

Servicios de transporte y comunicaciones: Oficinas y agencias de viajes. Servicios de empaques y mudanzas. Correos privados. Locales de arrendamiento de vehículos. Servicio de grúas. Radiodifusoras. Garajes y estacionamientos. Oficinas de empresas de telefonía celular. Periódicos. Oficinas de compañías de aviación. Oficinas y estudios de televisión.

Servicios de turismo y recreación: Oficinas y agencias de turismo. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones. Discotecas. Salas de recepciones y de baile. Peñas. Orquestas y conjuntos musicales.

Servicios de alimentación: Restaurantes. Picanterías. Pollerías. Pizzerías. Cafés. Bares. Cantinas. Licorerías.

Servicios profesionales: Consultorios médicos y odontológicos. Consultorios jurídicos. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores. Oficinas de decoradores de interiores. Oficinas de consultores. Oficinas de agentes afianzados de aduanas. Oficinas de aduanas privadas. Oficinas de verificadores de importaciones. Oficinas de servicios de planificación familiar. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación. Laboratorios clínicos. Centros de diagnóstico radiológico. Clínicas y mecánicas dentales. Agencias de modelos. Talleres de pintores.

Servicios de seguridad: Oficinas de empresas de seguridad privadas.

Usos Complementarios:

Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial: Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal. Asistencia social: Guarderías. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos. Religioso: Iglesias y casas parroquiales. Abastecimiento: Mercados y ferias. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios: Tiendas de abarrotes. Despensas. Minimercados. Lecherías. Bebidas no alcohólicas. Carnicerías, similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados, Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 metros y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales. Panaderías. Confiterías. Heladerías. Pastelerías. Venta de emparedados. Farmacias. Boticas. Droguerías. Bazares. Papelerías y útiles escolares Centros de copiado de documentos y planos. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros. Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales 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. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

Servicios personales y afines a la vivienda: Peluquerías y salones de belleza. Salas de masajes y gimnasios. Baños sauna y turco. Laboratorios y estudios fotográficos. Funerarias. Salas de velaciones. Salas de juegos de videos. Locales para alquiler de videos. Lavanderías y tintorerías. Talleres de electricistas. Talleres de plomeros. Talleres de relojeros. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no mayores a 200 metros cuadrados de construcción. Talleres de aluminio

y vidrio. Para su funcionamiento se deberán implementar medidas para controlar el ruido producido por la cierra de corte, como es la construcción de una cabina hermética. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados. Adicionalmente los talleres automotrices deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 400 m². Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados en Áreas Urbanas de Valor Histórico, y que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 m², pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 m², dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 m. y que no sean de retorno. Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Lavadoras de vehículos livianos, en locales - áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 800 metros cuadrados.

- El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones: Sobre contaminación: no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB. Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Cumplir todos los requisitos que el GAD establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de agua, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

Usos Restringidos:

Comercio de bebidas alcohólicas. Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller. Comercio de combustibles para motores. Comercio de gas GLP.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentren expresamente descritos en este cuadro.

Ver Mapa Anexo_25

Parágrafo 2°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL:**SANTA ROSA PIT 7****CHALACAY PIT 8****OSOYACU PIT 9****JURUPILLOS PIT 10****TUBAN PIT 11****JORDAN PIT 12****Art. 86.- LOCALIZACIÓN Y USOS DE POLÍGONOS RURALES DE LA PARROQUIA****PALMAS.-** Estos polígonos de intervención territorial se localizan en la parroquia Palmas, en zonas no consolidadas y dispersas. Los usos asignados para estos polígonos de intervención territorial son los siguientes.Uso Principal:

Vivienda rural en combinación de producción agrícola de cultivos - baja y media producción y producción pecuaria animal: baja o mediana producción.

Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor: Centros comerciales en general. Supermercados. Comisariatos. Joyerías y relojerías. Ópticas. Librerías. Floristerías. Perfumerías y cosméticos. Productos naturales. Cristalerías.

Almacenes de artículos de arte: Almacenes de artesanías. Almacenes de ropa confeccionada en general. Almacenes de artículos de cuero. Almacenes de textiles. Almacenes de muebles. Almacenes de electrodomésticos. Almacenes de música y de instrumentos musicales. Almacenes de colchones. Almacenes de pilas y linternas. Almacenes de juguetes. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes. Almacenes de trofeos. Almacenes de plásticos.

Servicios financieros: Bancos. Casas de cambio Mutualistas. Compañías financieras. Agentes y compañías de seguros y reaseguros. Corredores de seguros. Tarjetas de crédito. Mandatos y corredores de bienes raíces. Arrendamientos mercantiles. Bolsa y casas de valores. Cooperativas de ahorro y crédito.

Servicios de transporte y comunicaciones: Oficinas y agencias de viajes. Servicios de empaques y mudanzas. Correos privados. Locales de arrendamiento de vehículos. Servicio de grúas. Radiodifusoras. Garajes y estacionamientos. Oficinas de empresas de telefonía celular. Periódicos. Oficinas de compañías de aviación. Oficinas y estudios de televisión.

Servicios de turismo y recreación: Oficinas y agencias de turismo. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones. Discotecas. Salas de recepciones y de baile. Peñas. Orquestas y conjuntos musicales.

Servicios de alimentación: Restaurantes. Picanterías. Pizzerías. Cafés. Bares. Cantinas. Licorerías.

Servicios profesionales: Consultorios médicos y odontológicos. Consultorios jurídicos. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores. Oficinas de decoradores de interiores. Oficinas de consultores. Oficinas de agentes afianzados de aduanas. Oficinas de aduanas privadas. Oficinas de verificadores de importaciones. Oficinas de servicios de planificación familiar. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación. Laboratorios clínicos. Centros de diagnóstico radiológico. Clínicas y mecánicas dentales. Agencias de modelos. Talleres de pintores.

Servicios de seguridad: Oficinas de empresas de seguridad privadas.

Usos Complementarios:

Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial: Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal. Asistencia social: Guarderías. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos. Religioso: Iglesias y casas parroquiales. Abastecimiento: Mercados y ferias. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios: Tiendas de abarrotes. Despensas. Minimercados. Lecherías. Bebidas no alcohólicas. Carnicerías, similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados, Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 metros y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales. Panaderías. Confiterías. Heladerías. Pastelerías. Venta de emparedados. Farmacias. Boticas. Droguerías. Bazares. Papelerías y útiles escolares Centros de copiado de documentos y planos. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros. Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales 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. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

Servicios personales y afines a la vivienda: Peluquerías y salones de belleza. Salas de masajes y gimnasios. Baños sauna y turco. Laboratorios y estudios fotográficos. Funerarias. Salas de velaciones. Salas de juegos de videos. Locales para alquiler de videos. Lavanderías y tintorerías. Talleres de electricistas. Talleres de plomeros. Talleres de relojeros. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no mayores a 200 metros cuadrados de construcción. Talleres de aluminio y vidrio. Para su funcionamiento se deberán implementar medidas para controlar el ruido producido por la cierra de corte, como es la construcción de una cabina hermética. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados. Adicionalmente los talleres automotrices deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 400 m². Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados en Áreas

MUNICIPAL

Urbanas de Valor Histórico, y que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 m², pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 m², dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 m. y que no sean de retorno. Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Lavadoras de vehículos livianos, en locales - áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 800 metros cuadrados.

- El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones: Sobre contaminación: no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB. Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Cumplir todos los requisitos que el GAD establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de agua, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

Usos Restringidos:

Comercio de bebidas alcohólicas. Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller. Comercio de combustibles para motores. Comercio de gas GLP.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Ver Mapa Anexo_26

Parágrafo 3°: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL:

PAGUANCA Y PIT 13

SANTA RITA PIT 14

LA HERMITA PIT 15

SAN PABLO PIT 16

ARENALES PIT 17

PEÑAS COLORADAS PIT 18

EL CONSUELO PIT 19

SAN JOSÉ DE GUARUMALES PIT 20

Art. 87.- LOCALIZACIÓN Y USOS DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURALES LOCALIZADOS EN LA PARROQUIA AMALUZA.- Estos polígonos de intervención territorial se localizan en la parroquia Amaluza, en zonas no consolidadas y dispersas. Los usos asignados para estos polígonos de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Vivienda rural en combinación de producción agrícola de cultivos - baja y media producción y producción pecuaria animal: baja o mediana producción.

Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor: Centros comerciales en general. Supermercados. Comisariatos. Joyerías y relojerías. Ópticas. Librerías. Floristerías. Perfumerías y cosméticos. Productos naturales. Cristalerías.

Almacenes de artículos de arte: Almacenes de artesanías. Almacenes de ropa confeccionada en general. Almacenes de artículos de cuero. Almacenes de textiles. Almacenes de muebles. Almacenes de electrodomésticos. Almacenes de música y de instrumentos musicales. Almacenes de colchones. Almacenes de pilas y linternas. Almacenes de juguetes. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes. Almacenes de trofeos. Almacenes de plásticos.

Servicios financieros: Bancos. Casas de cambio Mutualistas. Compañías financieras. Agentes y compañías de seguros y reaseguros. Corredores de seguros. Tarjetas de crédito. Mandatos y corredores de bienes raíces. Arrendamientos mercantiles. Bolsa y casas de valores. Cooperativas de ahorro y crédito.

Servicios de transporte y comunicaciones: Oficinas y agencias de viajes. Servicios de empaques y mudanzas. Correos privados. Locales de arrendamiento de vehículos. Servicio de grúas. Radiodifusoras. Garajes y estacionamientos. Oficinas de empresas de telefonía celular. Periódicos. Oficinas de compañías de aviación. Oficinas y estudios de televisión.

Servicios de turismo y recreación: Oficinas y agencias de turismo. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones. Discotecas. Salas de recepciones y de baile. Peñas. Orquestas y conjuntos musicales.

Servicios de alimentación: Restaurantes. Picanterías. Pizzerías. Cafés. Bares. Cantinas. Licorerías.

Servicios profesionales: Consultorios médicos y odontológicos. Consultorios jurídicos. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores. Oficinas de decoradores de interiores. Oficinas de consultores. Oficinas de agentes afianzados de aduanas. Oficinas de aduanas privadas. Oficinas de verificadores de importaciones. Oficinas de servicios de planificación familiar. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación. Laboratorios clínicos. Centros de diagnóstico radiológico. Clínicas y mecánicas dentales. Agencias de modelos. Talleres de pintores.

Servicios de seguridad: Oficinas de empresas de seguridad privadas.

Usos Complementarios:

Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial: Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal. Asistencia social: Guarderías. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos. Religioso: Iglesias y casas parroquiales. Abastecimiento: Mercados y ferias. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.

Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios: Tiendas de abarrotes. Despensas. Minimercados. Lecherías. Bebidas no alcohólicas. Carnicerías, similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados, Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 metros y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales. Panaderías. Confeiterías. Heladerías. Pastelerías. Venta de emparedados. Farmacias. Boticas. Droguerías. Bazares. Papelerías y útiles escolares Centros de copiado de documentos y planos. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros. Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales 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. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

Servicios personales y afines a la vivienda: Peluquerías y salones de belleza. Salas de masajes y gimnasios. Baños sauna y turco. Laboratorios y estudios fotográficos. Funerarias. Salas de velaciones. Salas de juegos de videos. Locales para alquiler de videos. Lavanderías y tintorerías. Talleres de electricistas. Talleres de plomeros. Talleres de relojeros. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no mayores a 200 metros cuadrados de construcción. Talleres de aluminio y vidrio. Para su funcionamiento se deberán implementar medidas para controlar el ruido producido por la cierra de corte, como es la construcción de una cabina hermética. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados. Adicionalmente los talleres automotrices deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 400 m². Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados en Áreas Urbanas de Valor Histórico, y que se refieren a las condiciones físico espaciales y constructivas de los locales.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 m², pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 m², dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 m. y que no sean de retorno. Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres

eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Lavadoras de vehículos livianos, en locales - áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 800 metros cuadrados.

- El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones: Sobre contaminación: no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB. Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Cumplir todos los requisitos que el GAD establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de agua, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

Usos Restringidos:

Comercio de bebidas alcohólicas. Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros al por mayor y menor, excepto comercio y exhibición de vehículos automotores con taller. Comercio de combustibles para motores. Comercio de gas GLP.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Ver Mapa Anexo_27

Sección 2ª: RESTRICCIONES ADICIONALES DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN DEL SUELO DE CENTROS POBLADO RURALES

Parágrafo 1º: TAMAÑO MÍNIMO DE PARCELAS O LOTES Y FRENTE

Art. 88.- TAMAÑO MÍNIMO DE PARCELAS O LOTES Y FRENTE.- En lo referente a las características de ocupación a gestionar en cada una de los polígonos de intervención territorial de centros poblados rurales, se pondrá énfasis en lo referente al tamaño mínimo de lotes y frente mínimo de estas:

- Tamaño mínimo de parcela: 200 metros cuadrados, frente mínimo de 8 metros.
- Tamaño mínimo de parcela: 300 metros cuadrados, frente mínimo de 12 metros.

Parágrafo 2º: CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACIÓN

Art. 89.- CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACIÓN.- Las características de las edificaciones para los centros poblados rurales son:

- Predios de 200 metros cuadrados, la vivienda será de 2 pisos, continua sin retiro, con retiro posterior de 3 metros, con un COS de 70% y con un COS total de 140%. La altura de piso se tomará desde el nivel de la vereda.

- Predios de 300 metros cuadrados, la vivienda será de 2 pisos, pareada con retiro frontal, con retiro frontal de 3 metros, lateral 3 metros y posterior de 3 metros, con un COS de 70% y con un COS total de 140%. La altura de piso se tomará desde el nivel de la vereda.

Art. 90.- DETERMINANTES ADICIONALES PARA LOS CENTROS POBLADOS RURALES.- Las determinantes adicionales para los centros poblados rurales son:

- En las áreas en proceso de consolidación, la tipología de implantación se sujetará a la predominante en la manzana.
- Todos los lotes que su área sea inferior a la norma dictaminada para PIT serán sujetos a Estudios de Detalle, que serán presentados y aprobados por el Departamento de Planificación del GAD.
- La Municipalidad a través del departamento de Planificación y Catastros, podrán modificar la norma, si la actualización catastral así lo determinara y está deberá ser aprobada por el Concejo Cantonal en pleno.
- En categorías de ordenación de núcleos poblacionales rurales se permitirá el incremento de densidad de vivienda únicamente para el desarrollo de proyectos de interés social generado y ejecutado exclusivamente por el gobierno municipal o por el organismo del Estado.

Sección 3ª: ÁREAS NATURALES DE CONSERVACIÓN

Parágrafo 1º: ÁREAS ECOLÓGICA DE CONSERVACIÓN MUNICIPAL PIT 21

Art. 91.- ÁREAS ECOLÓGICA DE CONSERVACIÓN MUNICIPAL PIT 21.- Este polígono de intervención territorial se encuentra conformada por pajonales, humedales, bosque nativo, vegetación nativa, matorrales, formaciones rocosas, cuerpos de agua, su topografía es variable, cubierta de suelos denominados "negros andinos". Los usos asignados para esta categoría son los siguientes:

Uso Principal:

Preservación, Conservación estricta.

Usos Complementarios:

Restauración, reforestación, Sustitución de especies introducidas por especies nativas, Restauración de espacios de interés, Actividades Científico Culturales.

Usos Restringidos:

Conservación activa, colecta de especies de flora y fauna para repoblación de otras áreas.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Parágrafo 2º: ÁREAS DE CORREDOR DE CONECTIVIDAD SANGAY-PODOCARPUS PIT 22

INICIAL

Art. 92.- ÁREAS DE CORREDOR DE CONECTIVIDAD SANGAY-PODOCARPUS PIT 22.-

Este polígono de intervención territorial es considerado como un área especial para conservación de la biodiversidad y protección de los recursos naturales a nivel local y nacional, para asegurar la integridad de los ecosistemas, la funcionalidad de los paisajes y provisión de servicios ambientales. Para cualquier intervención se deberá coordinar con el Ministerio rector del Ambiente. Los usos asignados para esta categoría son los siguientes:

Uso Principal:

Preservación, Conservación, y los usos que contemple el Ministerio del Ambiente.

Usos Complementarios:

Restauración, reforestación, Sustitución de especies introducidas por especies nativas, Restauración de espacios de interés, Actividades Científico Culturales.

Usos Restringidos:

Conservación activa, colecta de especies de flora y fauna para repoblación de otras áreas, excursionismo y contemplación, turismo comunitario restringido.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Parágrafo 3°: ÁREAS DE RECARGAS HÍDRICAS PIT 23

Art. 93.- ÁREAS DE RECARGAS HÍDRICAS PIT 23.- Este polígono de intervención territorial se localiza alrededor de las fuentes hídricas o captaciones de agua que servirán para el consumo humano, se establecerá un margen de protección de 50 metros de manera perimetral. Los usos asignados para esta categoría son los siguientes:

Uso Principal:

Preservación, Conservación estricta.

Usos Complementarios:

Restauración, reforestación.

Usos Restringidos:

Conservación activa, Obras civiles para el manejo y la regulación del recurso hídrico, Construcciones de infraestructura de sistema de abastecimiento de agua para los pobladores, captación, tratamiento y distribución de agua.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Parágrafo 4°: ÁREAS DE MARGEN DE PROTECCIÓN DE MÁRGENES DE CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS Y CUALQUIER CURSO DE AGUA Y LAGUNA PIT 24

Art. 94.- ÁREAS DE MARGEN DE PROTECCIÓN DE MÁRGENES DE CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS Y CUALQUIER CURSO DE AGUA Y LAGUNA PIT 24.- Este polígono de intervención territorial se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece para quebradas y ríos de 30 metros; y el río Collay se establece una margen de 50 metros, la margen de protección del río Paute de 100 metros, estas márgenes serán tomadas del borde superior más alta. Los usos asignados para esta categoría son los siguientes:

Uso Principal:

Preservación, Conservación estricta.

Usos Complementarios:

Restauración, reforestación.

Usos Restringidos:

Conservación activa, Obras civiles para el manejo y la regulación del recurso hídrico, Construcciones de infraestructura de sistema de abastecimiento de agua para los pobladores, captación, tratamiento y distribución de agua.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Sección 4ª: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL PIT 25

Art. 95.- ÁREAS DE PROTECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL PIT 25.- Dentro de esta categoría se encuentra las zonas de interés cultural localizadas en diferentes lugares de las parroquias del cantón Sevilla de Oro, que se encuentran inventariadas por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural -INPC. Los usos asignados para esta categoría son los siguientes:

Uso Principal:

Preservación, Restauración de espacios de interés.

Usos Complementarios:

Restauración, preservación, Actividades científico culturales.

Usos Restringidos:

Conservación activa, reforestación, excursionismo y contemplación, turismo comunitario.

Usos Prohibidos:

CIPAL

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Ver Mapa Anexo_28

Sección 5ª: RESTRICCIONES ADICIONALES DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN DEL SUELO RURAL DE PROTECCIÓN.

Parágrafo 1º: FRACCIONAMIENTO DEL SUELO RURAL DE PROTECCIÓN

Art. 96.- FRACCIONAMIENTO DEL SUELO RURAL DE PROTECCIÓN.- Se prohíbe el fraccionamiento del suelo que este dentro de los polígonos de intervención territorial de protección.

Parágrafo 2º: CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXCEPCIONALES

Art. 97.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXCEPCIONALES.- Serán admisibles las construcciones e instalaciones para actividades científico cultural excursionismo y la contemplación, de tipo tradicional que sus texturas y estructuras se integren con el paisaje, construcciones que se someterán a la aprobación de la autoridad ambiental competente.

Sección 6ª: ÁREAS DE PRODUCCIÓN.

Parágrafo 1º: ÁREAS AGROPECUARIAS PIT 26

Art. 98.- ÁREAS AGROPECUARIAS PIT 26.- Este polígono de intervención territorial constituyen los terrenos con vocación agropecuaria, las coberturas que se encuentran en esta categoría son cultivos y/o pastos que brindan sustento y rentabilidad a sus propietarios. Los usos asignados para estas áreas son las siguientes.

Uso Principal:

Agricultura, Transformaciones de regadío, ganadería, Industrias agropecuaria.

Usos Complementarios:

Servicios de alimentación, actividades relacionadas con animales, tiendas abarrotes y despensas, panaderías - pastelería (elaboración y venta), venta al por menor de animales domésticos y alimentos para animales domésticos en establecimientos especializados, comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor, residencia de baja intensidad, usos de suelo y actividades relativos a la protección, usos de suelo y actividades recreativas al aire libre, actividades productivas sostenibles, invernaderos, usos forestales, usos de suelo y actividades relativos a agricultura – residencial.

Usos Restringidos:

Hostales, hostales residenciales y hosterías, pensiones y residencias, Comercio de combustibles para motores, comercio de gas GLP, equipamientos de alcance cantonal recreacional, piscicultura, crianza industrial de animales menores y depósitos y preparación de abono, usos de suelo y actividades vinculados a la implementación de infraestructura.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Ver Mapa Anexo_29

Sección 7ª: RESTRICCIONES ADICIONALES DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN DEL SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN**Parágrafo 1º: TAMAÑO MÍNIMO DE PARCELAS O LOTES Y FRENTES**

Art. 99.- TAMAÑO MÍNIMO DE PARCELAS O LOTES Y FRENTES.- En lo referente a las características de ocupación a gestionar en cada una de los polígonos de intervención territorial de usos de suelo de producción, se pondrá énfasis en lo referente al tamaño mínimo de parcela y frente mínimo de estas:

- Tamaño mínimo de parcela: 1000 metros cuadrados, frente mínimo de 20 metros, a las parcelas que se encuentran ubicados a un radio de cobertura de 500m de los centros poblados rurales.
- Tamaño mínimo de parcela: 2500 metros cuadrados, frente mínimo de 30 metros.
- Tamaño mínimo de parcela: 5000 metros cuadrados, frente mínimo de 40 metros.

Parágrafo 2º: CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACIÓN

Art. 100.- CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACIÓN.- Las características de las edificaciones para los suelos rurales de producción son:

- Predios de 1000 metros cuadrados, la vivienda será de tipo rural en combinación de producción agrícola de cultivos – baja y media producción, la vivienda tiene que ser de tipo aislada con un COS de 10% y con un COS total de 20%.
- Predios de 2500 metros cuadrados, la vivienda será de tipo rural en combinación de producción agrícola de cultivos – baja y media producción, la vivienda tiene que ser de tipo aislada con un COS de 10% y con un COS total de 20%
- Predios de 5000 metros cuadrados, frente mínimo de 40 metros, en estos predios no se podrá emplazarse ningún tipo de edificaciones y el predio se destinará al resto de actividades productivas contempladas.

Parágrafo 3º: EMPLAZAMIENTO DE INSTALACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES PERMITIDAS

Art. 101.- EMPLAZAMIENTO DE INSTALACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES PERMITIDAS.- Para el emplazamiento de instalaciones, infraestructuras y edificaciones permitidas se observará lo siguiente:

- Evitar la disminución del área productiva, para lo cual se reducirá los movimientos de tierra, adaptándose a la topografía del terreno.
- Evitar la afección del paisaje.

MUNICIPAL

- La ejecución de estas obras se condicionará a procesos técnicos – administrativos con la aprobación de las autoridades competentes.

Sección 8ª: ÁREAS DE SUELO RURAL PARA EL APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO PIT 27

Parágrafo 1º: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Art. 102.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.- En esta clasificación del suelo se encuentra las concesiones para la explotación de materiales áridos y pétreos y los sectores estratégico que se emplazan o se emplazaren por el estado.

Para su emplazamiento y realización de actividades de explotación de recursos naturales, se requerirán de estudios específicos y la obtención de los permisos ambientales otorgados por la autoridad competente.

Al localizarse estos proyectos estratégicos en áreas de importancia ecológica del Cantón considerado ecosistemas frágiles, afectan coberturas importantes tales como: paramo, bosques naturales y varios cursos de agua que a la vez son afluentes de los ríos principales del cantón; por lo tanto, se mantendrán el margen de protección que se proponen en las áreas de protección de quebradas y ríos o de cualquier uso de agua.

Sección 9ª: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE DERECHO DE VÍA ESTATAL E-40 PIT 28

Art. 103.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE DERECHO DE VÍA ESTATAL E-40 PIT 28.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran dentro del derecho de vía estatal, que es de 25m para el cerramiento y 30m para construcción, que serán tomados desde el eje de la vía a cada lado de esta. Los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

-

Usos Complementarios:

Forestal de protección, Manejo de potrero y pastoreo, Practicas relacionadas con las actividades agrícolas, Silvopastoril.

Usos Restringidos:

Actividades Productivas sostenibles

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Sección 10ª: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE ÁREA DE RIESGO PIT29

Art. 104.- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE ÁREA DE RIESGO PIT29.- Este polígono de intervención territorial se refiere a los territorios que se encuentran en zonas de erosión o de fenómenos de remoción de masas. los usos asignados para este polígono de intervención territorial son los siguientes.

Uso Principal:

Conservación activa, mejora ambiental, restauración de espacios de interés, usos forestales de protección.

Usos Complementarios:

Actividades Científico cultural Agroforestal.

Usos Restringidos:

Preservación, conservación estricta, turismo comunitario restringido, obras para el control de erosión o de fenómenos de remoción de masas.

Usos Prohibidos:

Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de los usos anteriores.

Ver Mapa Anexo_30**CAPITULO VI****CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA RURAL**

Art. 105.- Evaluación e impacto ambiental. - Para los usos de suelo que se encuentren de la categoría de usos restringidos, el establecimiento de estos se sujetara a procesos técnicos – administrativos aprobados por la autoridad competente.

Art. 106.- Pendientes. - En todo el territorio del cantón se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación en terrenos con pendientes mayores al 30%.

Art. 107.- Altura de Piso. - Se entenderá como un piso una altura equivalente hasta 3.50 metros. Los mezanines se considerarán como un piso adicional.

Art. 108.- Buhardilla. - La buhardilla se considerará como un área equivalente hasta el 50% del área en planta baja.

Art. 109.- 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 de madera, hierro, hormigón prefabricado o alambres de púas; cerramientos vegetales.

los cerramientos serán transparentes y se incorporara elementos vegetales propios de la zona.

Art. 110.- Emplazamiento de nuevas edificaciones. – Para nuevas edificaciones en los predios rurales, que se encuentren con frente a la vía su emplazamiento será:

- En la vía estatal E-40, su emplazamiento se deberá realizar a 30 metros, tomado del eje de la vía.

- En vías Provinciales, el emplazamiento de edificaciones se deberá realizar a 15 a 20 metros, tomados del eje de la vía.
- En vías Municipales, el emplazamiento de edificaciones se deberá realizar a 10 metros, tomadas del eje de la vía.

Art. 111.- Diseño y emplazamiento de edificaciones. - El diseño y emplazamiento de nuevas edificaciones deberán integrar al medio ambiente respetando todos los elementos paisajísticos.

Art. 112.- Emplazamientos de equipamientos. - Los equipamientos en general solo podrán implementarse en las categorías e ordenación en las que encuentre como complementario o restringido del suelo rural de producción y en el suelo de centros poblados rurales.

Art. 113.- Redes. - Para las redes de alta tensión de energía eléctrica se dejará un margen libre de protección de la edificación en función de la potencia de la línea eléctrica, como mínimo será una margen de 10m a cada lado.

Art. 114.- Tolerancia. - Todas las determinantes de la presente ordenanza que corresponden a dimensiones de longitudes y superficies tendrán un rango de tolerancia de más menos un 10%.

Art. 115.- AUTORIZACION DEL MINISTERIO DE TRANSPORTE Y OBRAS PÚBLICAS.- Todos los predios urbanos y rurales del Cantón Sevilla de Oro y sus Parroquias, que se encuentren dentro del derecho de la vía Estatal E-40, para cualquier intervención que deseen realizar, tendrán que obtener la autorización emitida por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

TITULO IV DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

CAPITULO I

DETERMINANTES PARA LA EDIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 116.- EDIFICACIÓN DEL SUELO. - Es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, de acuerdo a lo establecido en el presente instrumento.

La habitabilidad del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuesta por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo.

La habilitación del suelo constituye un requisito previo e indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización para edificación o construcción.

La edificación solo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplidos con los procedimientos y condiciones para su habilitación, de acuerdo al presente instrumento y sus instrumentos complementarios.

Para la actuación urbanística y habilitación de edificaciones, será de obligatorio cumplimiento la Norma de la Construcción Vigente.

Art. 117.- PERMISOS DE EDIFICACIÓN. - Predios que se encuentren localizados en el área rural podrán edificar, siempre y cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las normas establecidas en la presente ordenanza.

En predios que se encuentren en el área urbana, se podrá edificar, siempre y cuando estos cumplan la superficie mínima exigida, tengan edificabilidad atribuida de acuerdo a lo establecido bajo la presente ordenanza.

Art. 118.- DEL CONTROL DE LA HABITABILIDAD. – Mientras dure la construcción, el GAD Municipal deberá ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente verificar que la obra terminada cumpla con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos. Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad.

Art. 119.- CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y MEJORA DE LAS EDIFICACIONES. – Los propietarios deben realizar obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización administrativa previa del GAD Municipal.

Art. 120.- INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVAR Y SITUACIÓN DE RUINA. – La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas. La administración municipal que determine técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, deberá:

- Proceder directamente al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario.
- Previa audiencia con el propietario, resolver sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento, los plazos para emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso. Las obras de rehabilitación y derrocamiento estarán a cargo del propietario y en caso de incumplir con los plazos establecidos, el GAD Municipal procederá a la enajenación forzosa del inmueble en subasta pública. El adjudicatario de la subasta deberá cumplir con los plazos y condiciones para la rehabilitación o derrocamiento del inmueble.

En el caso de inmuebles protegidos de competencia del GAD Municipal el derrocamiento será extraordinario y de no ser competencia de este nivel de gobierno requerirá informe favorable previo del ente nacional de conservación patrimonial. El incumplimiento del deber de conservación de bienes inmuebles protegidos será declarado por la administración municipal sin esperar a su estado de ruina, previa audiencia con el propietario. Esta declaratoria conllevará una orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias a cargo del propietario del inmueble.

Art. 121. - USOS PREEXISTENTES Y PROVISIONALES. – Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PUGS que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrá realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el GAD Municipal en el Registro de la propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios. Sin embargo, podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en el informe técnico respectivo. En este caso el órgano legislativo del GAD Municipal podrá autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento del ordenamiento territorial del municipio estas obras que habrá de demolerse una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva e concejo, sin derecho a indemnización. Esta autorización aceptada por los propietarios, deberá

protocolizarse e inscribirse en el registro de la propiedad. Dichas obras no se incluirán en el avalúo del justo precio en el caso de ser expropiadas.

La incompatibilidad a la que se refiere este artículo no será indemnizable, siempre que permita usar y disfrutar de edificios, construcciones e instalaciones existentes durante el resto de su vida útil.

Se podrá realizar obras de ornato e higiene en esas construcciones sin necesidad de autorización del concejo, pero requerirán de autorización administrativa.

Art. 122.- DELEGACIÓN DE INFORMES. – El GAD Municipal podrá delegar a profesionales en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia, debidamente calificados y habilitados, la elaboración de informes técnicos vinculantes previos a la aprobación municipal de permisos de edificabilidad, habitabilidad y autorizaciones administrativas de conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones, y otras establecidas en la normativa vigente. No podrán elaborar dichos informes aquellos profesionales calificados que hayan participado en la elaboración de los planos, la edificación de la obra, sean los solicitantes o los parientes hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

Los profesionales antes indicados y los funcionarios municipales responsables de la aprobación de estos informes serán solidariamente responsables por las fallas constructivas que no fueran alertados en sus informes técnicos. Os valores que cobren dichos profesionales serán fijados por el concejo mediante ordenanza.

En ningún momento el GAD Municipal podrá delegar al sector privado la aprobación definitiva de los instrumentos, permisos o autorizaciones contempladas en esta norma.

Art. 123.- PROHIBICIONES. – No se podrá conceder ningún permiso de habitabilidad sobre predios que presenten las siguientes características:

Topográficas: Suelos con pendientes superiores al 30%.

Riesgos: las áreas que presentan grado alto no mitigable de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remisión de masa, inundación otros fenómenos naturales, de acuerdo con los estudios realizados por el órgano competente en riesgos.

Hidrología: Márgenes de protección de ríos y quebradas.

Patrimoniales y ambientales: Los suelos que tengan protección estricta por condiciones ambientales o arqueológicas de acuerdo en esta ordenanza.

Derecho de vía: De aquellas clasificaciones de conformidad a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre vigente, correspondiente a vías estatales, Inter cantonales e inter provinciales.

Servidumbre eléctrica: Por líneas de transmisión eléctrica.

Servidumbre de riego: de canales de riego y líneas de agua potable o márgenes de protección

Art. 124.- HABILITACIÓN DEL SUELO RESTRINGIDA: Tendrá restricciones y de manera limitada la habilitación del suelo, de los predios que presenten por lo menos una de las siguientes características:

Riesgos: Las áreas que presenten grado medio o bajo de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remisión de masa, inundación otros fenómenos naturales, de acuerdo con los estudios realizados por el órgano competente en riesgos.

Patrimoniales: Los bienes de valor patrimonial, deberán ajustar a las condiciones establecidas por el órgano competente de acuerdo a las competencias, según sea el caso.

Art. 125.- DE LA LICENCIA URBANÍSTICA. – La licencia contempla el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos

de gestión de suelo. La licencia urbanística será habilitada para habilitación de suelo con la finalidad de subdivisión, vivienda de interés social y urbanización, para edificación, para proyectos relativos al régimen de propiedad horizontal, para conservación, rehabilitación y mejora de edificaciones.

CAPITULO II

CESIONES DEL SUELO

Art. 126.- CESIÓN. – Consiste en la entrega de suelo por parte del propietario del predio, como efecto de la división de suelo por fraccionamiento o urbanización.

Art. 127.- CESIONES OBLIGATORIAS EN SUELO URBANO. – En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

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

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

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.

Por concepto de áreas verdes o comunales, los propietarios de terrenos deberán entregar al GAD Municipal de Sevilla de Oro y sin costo un área de terreno de acuerdo a lo siguiente:

- Área de terreno de 3001- a 10000 metros cuadrados el porcentaje de área verde y comunal será de 15%.
- Área de terreno de 10001- a 30000 metros cuadrados el porcentaje de área verde y comunal será de 20%.
- Área de terreno mayores a 30000 metros cuadrados el porcentaje de área verde y comunal será de 25%.

Art. 128.- EXCEPCIONES. - Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. En estos casos se deberá justificar los fines antes indicados, es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva de bienes y en donaciones mediante declaración juramentada.

Art. 129.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIA DEL SUELO .
- los predios o lotes que resulten de la cesión obligatoria de suelo deberán respetar las siguientes características:

- Las áreas verdes y recreativas deberán cumplir áreas mínimas que permitan su uso apropiado y el área útil para la recreación activa y/o pasiva.
- Deberán ser de uso público y su ubicación deberán estar de manera que permitan el libre acceso.
- Estos predios deberán ser entregadas con todos los servicios básicos de acuerdo a la norma nacional y municipal vigente.
- No se podrá incluir dentro de estas áreas: fajas o márgenes de protección de ríos, quebradas u otros elementos naturales.

CAPITULO III

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Art. 130.- CONCEPTO Y OBJETIVOS DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS.- Los planes urbanísticos complementarios son instrumentos de planeamiento de acuerdo al artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, es decir son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones mismo.

Los Planes Urbanísticos Complementarios tienen como objetivo hacer Intervenciones integrales y a menor escala, definir tratamientos en el territorio urbano o rural y, finalmente, aplicar herramientas para la gestión de suelo.

Los planes complementarios no podrán modificar los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. Ni el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Finalmente, los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal.

Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico, en los que se encuentra los Planes Especiales y Planes de Ordenación Urbanística.

Art. 131.- DE LOS PLANES MAESTROS SECTORIALES. - Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Siempre en concordancia con los lineamientos del Ejecutivo con incidencia del territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

Pertenecen a este instrumento de planificación de detalle en función de ciertas líneas sectoriales de la política los siguientes planes: Plan maestro de agua potable, de movilidad, de turismo, etc.

Los planes maestros sectoriales no pueden reformar el componente estructurante por ningún concepto y solo pueden reformar el urbanístico si fueren planes parciales.

Los planes maestros sectoriales respecto principalmente de servicios de infraestructura, parques, zonas verdes y equipamientos, estará alineada con la clasificación, tratamientos y usos que de las zonas de estudio haga el PUGS.

Pese a que el Reglamento de la Ley no indica cuales son los componentes de un plan maestro sectorial, por lo menos se debería identificar los siguientes aspectos a manera de lineamientos en la normativa local municipal:

- Diagnóstico Estratégico
- Coordinación y alineación con las normas urbanísticas
- Planificación
- Estrategias
- Propuesta
- Ejecución
- Monitoreo
- Evaluación

Los Planes Maestros Sectoriales finalmente deben estar articulados con las disposiciones que se den desde los Ejecutivos que regentan la rectoría de la política pública sectorial.

Art. 132.- DE LOS PLANES PARCIALES. - El Plan Parcial es un instrumento complementario de planificación territorial intermedia, el cual concreta las acciones definidas en el PDOT-PUGS, y constituye un instrumento clave para la gestión del suelo, para consolidar el modelo territorial y proyectos propuestos.

Busca Promover el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del planeamiento urbanístico.

Los planes parciales pueden ser de iniciativa pública o mixta.

Áreas pueden o deben ser desarrolladas mediante planes parciales

Predios localizados en suelo urbano.

Predios localizados en el suelo rural de expansión urbana.

Áreas que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística.

Macro proyectos urbanos.

Otros.

Ámbitos de Aplicación (Obligatoriedad del Plan Parcial):

El Art. 34 de la LOOTUGS y el Art. 31 del Reglamento de la LOOTUGS indica que los planes parciales serán de aplicación obligatoria en:

1. Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
2. Necesidad de desarrollo o consolidación.
3. Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística
4. Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.
5. En caso de reajuste de terrenos
6. Integración inmobiliaria
7. Cooperación entre partícipes con reparto de cargas y beneficios
8. Para modificar usos y aprovechamientos de suelo
9. Para el mejoramiento de sistemas públicos de soporte
10. Para asentamientos de hecho y adecuación de vivienda de interés social
11. Para determinar la Infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado

Contenido General de los Planes Parciales:

El plan parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. Memoria Justificativa Del Plan Parcial En Función Del Modelo Territorial de La Ciudad
2. Delimitación
3. Diagnostico Estratégico
4. Planteamiento Urbanístico: Modelo De Ocupación Del Suelo Y Normativa Urbanística
5. Instrumento De Gestión De Suelo
6. Delimitación De Las Unidades De Actuación Urbanística

7. Mecanismos De Financiación
8. Mecanismos De Participación Ciudadana Y Coordinación Pública Privada
9. Mecanismos De Asociación
10. Tiempo De Vigencia O Implementación Del Plan

5.6.3. OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El art. 37 de la LOOTUGS señala que los GAD podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente.

Se han generado diferentes planes como:

Planes Especiales

Planes de Ordenación Urbana

Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Art. 133.- DE LOS PLANES ESPECIALES. - Son una herramienta de Planificación, un instrumento complementario al PUGS, que interviene en un área consolidada de la ciudad y en el área rural.

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 de una lógica sectorial a saber:

En zona de valor paisajístico, productivo, ecológico, científico, patrimonial, cultural, etc.

En asentamientos irregulares ya sea por la tenencia, ocupación y uso del suelo, déficit de equipamientos, infraestructura.

Tipos de Planes Especiales:

Plan Especial Temático

Planes que amplían y detallan aspectos específicos del uso y gestión del suelo como los atributos. Estos pueden ser de espacio público, equipamientos, patrimonio, movilidad, servicios públicos, vivienda y suelo.

La diferencia del resto de planes urbanísticos, reside en que regulan un territorio o ámbito desde un punto de vista sectorial, es decir, su foco de acción se centra en uno o varios aspectos o elementos de dicho territorio, sin dar un tratamiento global territorial o urbanístico al mismo.

En los Planes Especiales desaparece la nota de generalidad y se caracterizan precisamente por la especialidad de su objeto, de modo que tienen por finalidad la solución a un problema concreto.

- Planes Especiales Rurales

Instrumento de planificación complementaria para reordenar porciones del territorio rural y fijarles condiciones específicas para su desarrollo. Planes de Gestión Ambiental, Planes de Turismo Sostenible, etc.

Art. 134.- CONCEPTO Y CONTENIDOS DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. - Es un instrumento básico de ordenación integral del territorio, de naturaleza normativa, para que pueda producirse el planeamiento de desarrollo y la actividad urbanizadora y edificadora a través del cual se clasifica el suelo, se determina el régimen aplicable a cada clase de suelo.

Tiene por objeto completar las determinaciones del PUGS en la edificabilidad y uso de suelo además tiene el fin de localizar actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social considerados para su desarrollo sostenible.

Este instrumento está pensado para ordenar territorialmente las cabeceras urbanas de las Parroquias Rurales del cantón.

Corresponde a los planes de ordenación urbanística como mínimo los siguientes contenidos:

Clasificar el suelo, con el fin de establecer el régimen jurídico correspondiente.
Definir el modelo de implantación urbana y las determinaciones para el desarrollo urbanístico.
Definir la estructura general de la ordenación urbanística del territorio y las pautas para hacer el desarrollo.
Determinar las circunstancias que pueden producir su modificación o revisión.
Estos tipos de planes ayudarán a mejorar la base normativa del PUGS de Sevilla de Oro, y será menester del departamento de Planificación o el Consejo de Planificación establecer su necesidad, así como; contratar los estudios para la aplicación de los mismo.
Estos Planes necesariamente deben surgir una vez que se cuente con todo el catastro actualizado y aprobado por el Consejo de Planificación, en el cual se incluya de manera específica los siguientes componentes de cada catastro:
Datos de Entrada - Físico Espacial (Lotes, ubicación, áreas, perímetros, usos y ocupación del suelo, alturas, retiros, topografía, vialidad, tipo de implantación, Cos, Cus, Densidad de vivienda, Clave catastral)
Información Socio- económica (Población, rangos, Densidades, niveles de ocupación, instrucción, edades, sexo y sectores productivos)
Datos de Salida (Cartografía base predial, cartografía por manzanas, cartografía por PITs, cartografía vial, cartografía sobre valoración del suelo, georreferenciación, cartografía base implantación, Fotografía y tramitología sobre el predio)

CAPITULO IV

INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS.

Art. 135.- FINALIDAD DE ESTOS INSTRUMENTOS.- 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. Art. 48 LOOTUGS.

Art. 136.- UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. - Las Unidades de Actuación Urbanística son áreas de gestión de suelo conformadas por uno o varios inmuebles o predios delimitados por el plan parcial que las desarrolle o el PUGS, el cual podrá ser transformado, urbanizado o construido bajo un proceso de habilitación; esta unidad tienen el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de la normativa urbanística, facilitar la dotación de los sistemas de infraestructura y equipamientos públicos de soporte mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Una vez delimitada la unidad de actuación urbanística se considerará una unidad de gestión, por lo que los propietarios de la totalidad de predios incluidos en ésta, podrán solicitar una licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial.

Los artículos 50 y 51 de la LOOTUGS determinan las obligaciones y derechos de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística.

Art. 137.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO DE LA UAU. - Están obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
Ceder gratuitamente al GAD Municipal, el suelo destinado a espacio público, infraestructura y equipamientos, de acuerdo a los estándares urbanísticos definidos en la

normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el COOTAD.

Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.

Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.

Art. 138.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO DE LA UAU. - Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado.

Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa el interior de la unidad de actuación urbanística.

Art. 139.- INSTRUMENTOS TÉCNICOS DE LA UAU. - Identificación y aplicación de los instrumentos de gestión determinados en esta ley.

Un proyecto de urbanización o renovación urbanística.

Art. 140.- INICIATIVA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. - Pueden ser promovidas y gestionadas por los propietarios del suelo incluidos en la unidad de actuación urbanística o por la administración pública o por una persona natural o jurídica (pública o privada), mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en la unidad de actuación.

Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación deben haber dado su conformidad a la iniciativa al menos los que sean titulares del cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie del ámbito. Los propietarios que no hayan dado su conformidad pueden adherirse a la iniciativa y participar en la gestión de la unidad de actuación y en la distribución de sus beneficios y sus cargas, caso contrario, los propietarios mayoritarios podrán solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alcuotas o derechos y acciones cuyos propietarios no se adhieran a la actuación urbanística.

Art. 141.- ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La unidad de actuación urbanística puede ser planteada en suelo urbano y rural en los siguientes casos:

- Suelo urbano
 - Consolidado en el caso de que el tratamiento sea renovación desarrollo y en;
 - No consolidado cuando el tratamiento sea consolidación, renovación desarrollo
- Suelo rural
 - 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.

Art. 142.- NORMATIVA APLICABLE

La norma legal aplicable para constituir una unidad de actuación urbanística está dispuesta en los artículos 2, 4, 11, 32, 34, 42, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 87 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo; Art. 424 Código de Organización Administrativa, Autonomías y Descentralización; Art. 17, 35, 36, 37, 38, 39, 40 del Reglamento Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.

CAPITULO V**INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL.**

Art. 143.- CONCEPTO.- Son aquellos que 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.

Sus instrumentos o herramientas son y se detallan a continuación de acuerdo a lo determinado por la LOOTUGS:

- Reajuste de terrenos
- Integración inmobiliaria
- Fraccionamiento, partición o subdivisión
- Cooperación entre partícipes

Art. 144.- REAJUSTE DE TERRENOS. - El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, 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.

Este instrumento define un área mínima para autorizar planes u operaciones urbanas donde se deben reconfigurar los límites de cada lote de propiedad privada para englobar o reparcelar y mejorar el diseño urbano, la generación de cesiones para usos colectivos y la mezcla de usos, incluyendo vivienda social mediante los planes parciales.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Art. 145.- 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. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Para incentivar el uso de este mecanismo el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

Su objeto es englobar 2 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.

Art. 146.- FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN. - El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística.

Cuando se realice un fraccionamiento sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y de acuerdo a lo establecido a continuación por este plan:

CAPITULO VI**DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

Art. 147.- TOLERANCIA. - La habilitación o fraccionamiento del suelo se considera al proceso técnico de división del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso y ocupación del suelo establecidas en este Plan de Uso y Ocupación de Suelo y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Se considera es este artículo las disposiciones del COOTAD, artículos 470 y 471.

La habilitación del suelo, parcelación o fraccionamiento comprende los siguientes tipos:

- Urbanización
- Parcelación agrícola
- División de hecho
- División de hecho por excepción

Art. 148.- URBANIZACIÓN. - Es la división de un terreno situado en suelo urbano del cantón Sevilla de Oro o de sus cabeceras parroquiales, en áreas destinadas al uso privado y al uso público, aptas para construir de conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que tenga un número mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso; y, que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión.

Sin perjuicio de lo señalado, toda propuesta de división será considerada como urbanización cuando por razón del fraccionamiento, se requiera por parte del propietario o promotor, de la planificación de una o más vías, sean peatonales o vehiculares.

Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto.

Art. 149.- PARCELACIÓN AGRÍCOLA. - Se considera parcelación o fraccionamiento el que afecta a terrenos situados en zonas rurales, destinados a cultivos o explotación agropecuaria.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras, por lo que de ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán al COOTAD, a las leyes agrarias y a esta ordenanza; en tal virtud, en suelo rural de uso agrícola el área mínima de fraccionamiento será de mínimo de 2500 m².

Art. 150.- FRACCIONAMIENTOS DE HECHO. - Se entenderá como tal a aquella división de un predio en dos o más lotes, originada exclusivamente por trazados viales aprobados por la Municipalidad, sea que estas vías ya se encuentren en servicio o únicamente estén planificadas y que es solicitada por el o los propietarios del inmueble, cuando es su voluntad no someterse al proceso de declaratoria de utilidad pública y expropiación establecido en la ley. Si a consecuencia del trazado vial, el predio queda dividido, en dos o más cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos para el sector, se aplicará lo estipulado en esta ordenanza; y, si alguno de los cuerpos resultare con una superficie inferior a los 72 m², y un frente o fondo inferior a los 7 m., éste será

considerado como faja inconstruible, la que será expropiada y únicamente podrá ser utilizada para su integración a los predios colindantes, bajo procedimientos previstos en la Ley y de acuerdo al avalúo Municipal.

Este fraccionamiento, conforme lo determinado en esta ordenanza, no genera la exigencia del porcentaje de cesión, toda vez que el área destinada a vías y de ser el caso, las fajas inconstruibles, pasarán a dominio municipal, con la protocolización en una Notaría de la Resolución Aprobatoria y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, según lo estipula el COOTAD.

En caso de divisiones de hecho originadas por caminos públicos en zonas rurales del Cantón el fraccionamiento se autorizará bajo las mismas condiciones, exceptuándose que tales caminos sean de responsabilidad y dominio del Gobierno Descentralizado Municipalidad de Sevilla de Oro.

Art. 151.- FRACCIONAMIENTOS DE HECHO POR EXCEPCIÓN. - Excepcionalmente se podrán autorizar fraccionamientos en los que una o más parcelas tengan superficies y frentes menores a los establecidos como mínimos por la ordenanza para el sector, y se supere la tolerancia señalada en esta ordenanza, únicamente en aquellos casos de predios ubicados en suelo urbano, en los que se hubiere realizado el fraccionamiento en dos o más lotes y hasta un máximo de diez, sin contar con autorización municipal, los que se podrán regularizar por parte de la municipalidad, como casos de excepción, siempre y cuando mediaren las siguientes circunstancias:

- Cuando en un predio, donde se permite más de una vivienda por lote, se hayan implantado varias construcciones independientes unas de otras, de modo que constituyan por sí mismas unidades básicas de vivienda, que se hayan realizado con materiales perdurables, con por lo menos cinco años de anterioridad a la fecha de promulgación de la presente ordenanza; y, que por este hecho, se hayan configurado lotes con linderos consolidados, cuyas superficies sean equivalentes o superiores a los 72 m², los que exclusivamente tengan como beneficiarios a familiares directos de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad; en consecuencia, no se admitirán casos en los cuales se hayan efectuado ventas de acciones y derechos de una propiedad a favor de terceros.
- Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio, resultante de la sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, en el que se hayan configurado lotes que tengan como beneficiarios a familiares directos de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, se aceptará únicamente cuando sea la única propiedad que poseen los otorgantes y que por lo menos la mitad de los beneficiarios tampoco posean otras propiedades al momento de la petición, lo que se verificará mediante certificado de bienes raíces emitido por la municipalidad; en ningún caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 72 m².

A fin de precautelar la proliferación no controlada de estos fraccionamientos irregulares que no han respetado la normativa vigente, los beneficiarios de los lotes resultantes únicamente podrán efectuar traspasos de dominio de dichos lotes hasta después de transcurridos cinco años contados desde la correspondiente autorización municipal. Así mismo, las autorizaciones concedidas a este tipo de fraccionamientos, se las realizará por una sola vez, de modo que los lotes resultantes no vuelvan a subdividirse, ni aún a título de particiones sucesorias, exceptuándose que tales lotes puedan eventualmente someterse al régimen de propiedad horizontal.

Art. 152.- EXCLUSIÓN DE FRACCIONAMIENTOS DE HECHO POR EXCEPCIÓN. - No se considerará como divisiones de hecho por excepción, a las siguientes:

- Fraccionamientos ubicados en zonas rurales, de protección natural o de parcelaciones agrícolas;
- Cuando los fraccionamientos superen los diez lotes.
- Cuando el área útil a fraccionarse sea mayor al equivalente al lote mínimo multiplicado por 10.

Art. 153.- FRACCIONAMIENTOS NO AUTORIZADOS CON FINES COMERCIALES. - Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles en cualquier parte del territorio del cantón Sevilla de Oro con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, el GAD Municipalidad de Sevilla de Oro, aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso la municipalidad también podrá considerarse como parte perjudicada.

Art. 154.- FRACCIONAMIENTOS NO AUTORIZADOS SIN FINES COMERCIALES. - La regularización de los asentamientos humanos consolidados de interés social, sin fines comerciales, no contemplados en los artículos precedentes, cuyo fraccionamiento no hubiere sido autorizado por el GAD, se regirá por la propia normativa que para el efecto expedirá el Concejo Municipal, fundamentada en los artículos correspondientes del COOTAD; sin embargo, si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el Concejo Municipal convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

Art. 155.- PARTICIÓN JUDICIAL DE INMUEBLES. - En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la Municipalidad del cantón y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo Concejo, previos informes motivados de las Direcciones competentes, respecto de la sujeción de la propuesta de partición a las disposiciones sobre fraccionamiento, uso y ocupación del suelo establecidas en esta ordenanza y en las normas de arquitectura y urbanismo. Si de hecho se realiza la partición, será nula; por lo que, toda partición judicial que contemple el fraccionamiento de inmuebles, deberá culminar su proceso con la Resolución Administrativa expedida por la Municipalidad.

En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al Gobierno Municipal, la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

Art. 156.- FRACCIONAMIENTOS POR PARTICIÓN HEREDITARIA. - en caso de herencia, se podrá fraccionar las parcelas que se encuentren en el suelo rural de producción, suelo de centros poblados rurales, en los tamaños establecidos para cada una de los polígonos de intervención territorial; si no se cumple con el tamaño mínimo del lote establecido no podrá realizarse el fraccionamiento y se mantendrá el tamaño del lote original, así como su uso.

Art. 157.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. - Se entenderá como proyectos de urbanización los proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar y de forma integral las determinaciones correspondientes de los presentes planes ensuelo urbano, así como los

Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Ejecución mediante la división del suelo en parcelas capaces de receptor usos urbanos.

El carácter integral del Proyecto de urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación que será como mínimo el de un sector o unidad de ejecución, aunque incluya sólo una de las infraestructuras o bien a un ámbito más reducido, pero desarrollando todas las infraestructuras.

Art. 158.- OBRAS DE URBANIZACIÓN A INCLUIR EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.- Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, serán las siguientes:

- Pavimentaciones de calzadas (rígidas o flexibles), aparcamientos, aceras y calles peatonales.
- Redes de abastecimiento de agua potables, de riego e hidrantes contraincendios.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Redes de alumbrado público.
- Señalización.
- Redes de teléfonos.
- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.
- Equipamiento y mobiliario urbano.

Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

Art. 159.- DE LAS NORMAS GENERALES PARA URBANIZACIÓN, CONDOMINIOS, LOTIZACIÓN, DONACIÓN, PARTICIONES JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES. – Los proyectos de parcelación deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos establecidos por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos de ser el caso.

Para los predios que estén atravesados por un río o una quebrada, y que por aplicación de la presente Ordenanza tengan la obligación de ceder terrenos destinados a áreas comunitarias, deberá mantenerse un margen de protección conforme lo determina en la presente Ordenanza.

En los lotes divididos, donados, urbanizados, lotizados o parcelados, que sean tramitados por los propietarios o urbanizadores, no podrán ser autorizados la construcción de ninguna edificación mientras no cuenten con vías existentes. Las obras de infraestructura básica en vías abiertas, será de responsabilidad de las Empresas competentes.

CAPITULO VII

MERCADO DE SUELO

Art. 160.- INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO. - Estos instrumentos sirven para facilitar la adquisición de los inmuebles y predios para el

desarrollo de operaciones urbanísticas. Además, definen mecanismos para evitar o controlar las prácticas especulativas del suelo.

Los instrumentos para regular el mercado del suelo son:

- Derecho de adquisición preferente
- Declaración de Desarrollo y construcción prioritaria
- Declaración de zonas especiales de interés social.
- Anuncio del proyecto
- Afectaciones
- Derecho de superficie
- Banco de suelo

Art. 161.- INSTRUMENTOS DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. - El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Art. 162.- DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos en el plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el registro de la propiedad.

Art. 163.- DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

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

Art. 164.- ANUNCIO DEL PROYECTO. - El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

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 o metropolitano 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 o metropolitano, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Este instrumento se aplicará en conjunto con la expropiación, para obtener suelo para banco de tierras que el GAD Municipal Sevilla de Oro deberá conformar de acuerdo a lo dispuesto por la LOOTUGS.

Art. 165.- AFECTACIONES. - Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen.

Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación. Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 166.- DERECHO DE SUPERFICIE. - 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 constará 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 podrá ser utilizado en:

- Suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social.

- En suelos declarados zona especial de desarrollo económico ZEIS.
- Construcción de vivienda social para alquiler (sin perder el control sobre el suelo).
- En los casos definidos por el Reglamento de la LOOTUGS y su normativa secundaria.
- El no cumplimiento del contrato respectivo de este instrumento, es decir no edificar en el lote, no conservarlo o destinarlo a un uso no convenido causará la resolución del negocio jurídico de que se trate.

Art. 167.- BANCOS DE SUELO. - 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 distritos metropolitanos y 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.

El GAD Sevilla de Oro por tener una población menor a cincuenta mil habitantes deberá constituir un banco de suelo de acuerdo a lo que dispone la LOOTUGS. Con este fin, y en base a un estudio pormenorizado del catastro actualizado, conformará el banco de suelo a través de:

- Tierras fiscales previamente disponibles
- Derecho de preferencia, consiste en definir zonas donde el propietario que desee vender, para que la venta sea válida, debe ofrecer en primer lugar el terreno al banco de tierras o entidad encargada, la que cuenta con un plazo corto para aceptar la oferta y comprar.
- Para una adecuada operación se debe articular con el anuncio de proyecto.

CAPITULO VIII

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Art. 168.- CONCEPTO DE INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO.- Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Herramientas:

-Concesión onerosa de derechos

Art. 169.- CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.

Art. 170.- TIPOS DE CONCESIÓN ONEROSA. - La LOOTUGS establece en su artículo 26 el concepto de edificabilidad básica y la otorga onerosa como resultado de niveles de aprovechamiento superiores al nivel básico establecido. En su artículo 72, la LOOTUGS define el uso de este instrumento en tres casos:

- 1-Mayor aprovechamiento;
- 2-Aporte a cambios en clasificación (rural a urbano),
- 3-Cambio de uso.

El principal instrumento financiero para la captura de plusvalía será la concesión onerosa por venta de mayor edificabilidad o aprovechamiento. Para su implementación se ha considerado como parámetro general que la edificabilidad básica otorgue igual o menor edificabilidad que la norma vigente. Esto obedece a tres motivos:

- 1-Simplificar el cobro de plusvalía;
- 2- Establecer una norma acorde a la edificabilidad actual;
- 3-Incrementar la posibilidad de cobro en zonas donde no se ha consolidado la norma urbanística vigente.

Por su parte, los aportes por cambio de clasificación del suelo también brindarán oportunidades de financiamiento para la ciudad debido a la gran brecha entre el valor del suelo rural y urbano. En este sentido, el cambio de categoría de rural a urbano presenta un gran potencial para la recuperación de plusvalía, especialmente por la gran valorización que experimentan los predios de zonas en proceso de consolidación alrededor de las cabeceras parroquiales.

Finalmente, la concesión onerosa por cambio de uso aplicaría para cambios o adición de usos más rentables a los vigentes, como por ejemplo un uso residencial a uno comercial o de gestión y administración.

Art. 171.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS. - Los recursos que se recauden por concepto de este instrumento de financiación deberán ser destinados a rubros como los siguientes:

- Suelo y/o construcción de parques vías o equipamientos en el sector generados
- Programa de recuperación del Centro Histórico
- Programas para la construcción de Vivienda de interés social (suelo o urbanización)
- Suelo o construcción de equipamientos vías y espacios públicos en zonas en tratamiento de desarrollo, mejoramiento integral o consolidación
- Programas de reubicación de personas por estar localizadas en zonas de riesgo no mitigable.

Art. 172.- FORMAS DE PAGO. - El pago podrá realizarse en efectivo o especie o una combinación de ambos. En caso sea en especie, el desarrollador o propietario deberá

pagar el equivalente al pago en efectivo. Para estimar el pago en especie, se utilizará el método de reposición y se procederá dividir la contribución entre el costo de reposición respectivo:

- Suelo: contribución/(valor catastral x factor de corrección)
- VIS: contribución/(costo de reposición de vivienda social)
- Equipamiento o espacio público: contribución/(costo equipamiento o espacio público)

Art. 173.- INCENTIVOS. - Se podrá pagar hasta el 90% del valor de la concesión onerosa de derechos en especie de acuerdo con los siguientes parámetros:

- Aportando suelo y la dotación del mismo destinado a espacio público (parques, zonas verdes, veredas, equipamientos, vías, entre otros) que tengan acceso público (sin barreras físicas, dotados, que no puedan ser utilizados para estacionamientos, con un porcentaje de permeabilidad).
- Presentando proyectos asociativos que involucre más de un predio y más de un propietario.
- Desarrollando proyectos inmobiliarios ecoeficientes.
- Suelo o unidades de vivienda de interés social.

Todas estas disposiciones y las fórmulas de pago o equivalencias deberán establecerse en un reglamento de la concesión onerosa de derechos para el Cantón Sevilla de Oro.

Art. 174.- INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE ASENTAMIENTOS DE HECHO. - Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, 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.

Este instrumento fomenta el reconocimiento y regularización física y jurídica de los asentamientos de hecho.

Herramientas:

- Obligatoriedad del levantamiento de información (DIAGNÓSTICO)
- Declaratoria de regularización prioritaria

Art. 175.- OBLIGATORIEDAD DEL LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.

Art. 176.- DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán 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.

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 Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social (ZEIS) en terrenos adecuados.

CAPITULO IX**TRAMITE MUNICIPALES**

Art. 177.- LICENCIA URBANÍSTICA. – Toda persona natural o jurídica que desee realizar una intervención de planificación, diseño y/o construcción arquitectónica, subdivisión, urbanización en el cantón deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar la determinación de línea de fabrica urbana o rural, adjuntando los siguientes documentos:

1. Formulario de solicitud de trámite.
2. Para calles no definidas por bordillos o aceras: determinación del eje vial otorgado por la Dirección de Obras Públicas.
3. Certificado de actualización catastral emitido por el departamento de Avalúos y Catastros.
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
5. Para personas naturales; copia de identidad del propietario y certificado de votación o representante legal, para personas jurídicas; Ruc y nombramiento del representante legal.
6. Copia de la escritura debidamente inscrita en la registraduría de la propiedad.
7. Certificado de no adeudar al Gad Municipal.
8. Levantamiento taquimétrico geo referenciado del lote con firma de responsabilidad profesional, registrado para el efecto en el Gad Municipal de Sevilla de Oro y firma del propietario.
9. Formulario de licencia urbanística.
10. Comprobante de pago de la tasa por el servicio administrativo.
11. Poder Notariado o consular del Peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero.

Art. 178.- APROBACIÓN DE PLANOS. – Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de Sevilla de Oro o sus parroquias, desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, deberá presentar, la documentación respectiva a la Dirección de Planificación, adjuntando la siguiente documentación:

1. Solicitud de tramites.
2. Formulario por tasas por servicios técnicos administrativos.
3. Formulario de aprobación de planos.
4. Licencia urbanística Urbana – rural vigente.
5. Certificado de no adeudar al municipio.
6. Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
7. Copia de cedula de ciudadanía del propietario y proyectista.
8. Dos juegos de planos físicos que deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente ordenanza y con lo determinado en el informe de Licencia Urbana/ Rural, con la respectiva firma de responsabilidad de un Arquitecto, registrado para el efecto en el GAD Municipal.
9. Anexar fotografía actualizada del predio y su entorno.

10. Para el caso de edificaciones de uso de suelo diferente al residencial y en caso de que el proyecto contemple mas de dos pisos de construcción, deberá adjuntarse a lo indicado anteriormente, los siguientes documentos:
 - a. Diseños eléctricos aprobado por la Empresa Eléctrica.
 - b. Diseños estructurales, con su respectiva memoria de calculo y firma del profesional correspondiente.
 - c. Diseños hidrosanitarias planos firmados por el profesional correspondiente.
 - d. Informe del cuerpo de Bomberos, excepto para viviendas.

Art. 179.- PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MAYOR. – El permiso de construcción es el único que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados, para su otorgamiento se requerirá los siguientes requisitos:

1. Formulario de solicitud de trámite.
2. Formulario de Licencia Urbanística emitido por la Dirección de Planificación.
3. Formulario de permiso de construcción.
4. Formulario de planos aprobados.
5. Planos aprobados
6. Formulario del INEC debidamente llenado y firmado por el profesional responsable.
7. Informe del departamento de Obras Públicas sobre la instalación del agua potable.

Art. 180.- PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MENOR. – La dirección de planificación podrá autorizar la construcción de obras menores a 50m², entendiéndose como tales: vivienda sociales, cerramientos, reparaciones y adecuaciones externas y/o internas que no afecten la parte formal ni estructural de la edificación, para ello deberá presentar la documentación respectiva:

1. Solicitud de trámite.
2. Para calles no definida por bordillos o aceras: Determinación de eje vial otorgado por la Dirección de Obras Públicas.
3. Formulario de construcciones menores.
4. Certificado de no adeudar al municipio.
5. Formulario por tasa y servicios técnicos administrativo
6. Copia de la escritura debidamente inscrita en la registraduría de la propiedad.
7. Línea de fábrica.
8. Plano esquemático de los trabajos a realizar en hoja A3 o A4.
9. Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
10. Copia de cedula de identidad del propietario y certificado de votación.
11. Poder notarial del peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero.
12. Anexar fotografía actualizada del predio y su entorno.

Art. 181.- OBRAS QUE NO REQUIEREN PERMISOS MUNICIPALES. – No se requerirá permiso municipal para ejecutar las siguientes obras:

1. Enlucidos, interiores y exteriores
2. Reposición y reparación de piso sin afectar elementos estructurales.
3. Pintura y revestimiento interior y exteriores.
4. Reparación de tubería de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales.
5. Demoliciones hasta de un cuarto aislado de 16m², sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones.
6. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes.

**APROBACIÓN DE URBANIZACIONES, LOTIZACIONES, DONACIONES,
REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS, PARTICIONES JUDICIALES,
EXTRAJUDICIALES Y UNIFICACIONES.**

Art. 182.- REQUISITOS.- Para el conocimiento y observaciones de anteproyectos y para la aprobación de proyectos de Urbanizaciones y Condominios, Lotizaciones, Donaciones, Particiones Judiciales, Extrajudiciales y Unificaciones de predios, estos serán presentados, tramitados y aprobados por el Departamento de Planificación, y deberán contar con la documentación de Ley como son: Escrituras o títulos de propiedad, carta de pago del impuesto predial, certificados de no adeudar al GAD Municipal de Sevilla de Oro y otros que sean del caso, además deberán presentar los requisitos que se detallan en los siguientes artículos.

Art. 183.- ANTEPROYECTOS DE LOTIZACIONES, URBANIZACIONES, DONACIONES Y REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS. - Para ello se deberá presentar la documentación respectiva:

1. Solicitud al director Departamental de Planificación suscrita por el propietario y proyectista.
2. Certificado de Afectación y Licencia Urbanística actualizada en el que consten las calles y proyectos municipales (en caso de existir).
3. Certificado que contenga el área del predio conferido por la Jefatura de Avalúos y Catastros.
4. Levantamiento taquimétrico geo referenciado del lote con firma de responsabilidad profesional, registrado para el efecto en el Gad Municipal de Sevilla de Oro y firma del propietario.
5. Copia de escrituras inscritas en el registro de la propiedad.
6. Propuesta urbanística sujetándose a la licencia urbanística emitida, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en lotes, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la Dirección de Planificación y localización de hitos para replanteo.

7. Cuadro resumen con los siguientes datos:
 - a. Área total del terreno que va a dividirse.
 - b. Área total de lotes.
 - c. Número de lotes.
 - d. Porcentaje y área total de calles incluidas las aceras.
 - e. Clave catastral del predio.
 - f. En caso de áreas comunales, colocar el porcentaje para áreas verdes, vías y equipamiento comunal.
8. Dos copias del anteproyecto a escala manejable, sobre el plano topográfico o planimétrico actualizado según el caso.
9. Cortes del estado actual del terreno y de las vías existentes o propuestas, cuando se trate de predios sujetos a cesión obligatoria.

El Departamento de Planificación entregará al solicitante el anteproyecto conocido y revisado, con observaciones iniciales de existirlas.

Art. 184.- PROYECTOS DE LOTIZACIONES, DONACIONES Y REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS. -Se presentarán los siguientes documentos:

1. Solicitud al Departamento de Planificación suscrita por el propietario y proyectista.
2. Solicitud al alcalde cuando el proyecto sea sujeto a cesión obligatoria.
3. Licencia Urbanística actualizada en el que consten las calles y proyectos municipales (en caso de existir).
4. Certificado que contenga el área del predio conferido por el Departamento de Avalúos y Catastros.
5. Certificado de revisión del Anteproyecto entregado por la dependencia municipal, acogiendo las observaciones en caso de existirlas.
6. Propuesta urbanística sujetándose a la licencia urbanística emitida, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en lotes, tipos de implantación, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la Dirección de Planificación y localización de hitos para replanteo, todo debidamente acotado.
7. Cuadro resumen con los siguientes datos:
 - a. Área total del terreno que va a dividirse
 - b. Área total de lotes.
 - c. Número de lotes.
 - d. Porcentaje y área total y calles incluidas las aceras.
 - e. En caso de áreas comunales, colocar el porcentaje para áreas verdes, vías y equipamiento comunal.
 - f. Datos de ocupación y utilización del suelo (COS y CUS), densidad
 - g. Poblacional, alturas de edificación.

8. Informe de la Dirección de Agua Potable y alcantarillado, o del departamento pertinente en el que conste que el predio tiene acceso a los servicios de infraestructura Hidrosanitaria (Agua potable y alcantarillado), o en su defecto alternativas sustentadas de disposición de este tipo de infraestructura.
9. Cortes del estado actual del terreno y de las vías existentes o propuestas, cuando se trate de predios sujetos a cesión obligatoria.
10. Memoria y justificativos del Proyecto Arquitectónico propuesto.
11. CD digital y cuatro copias del proyecto arquitectónico debidamente acotado a escala manejable, sobre el plano topográfico o planimétrico actualizado.

El Departamento de Planificación entregará al solicitante la resolución u aprobación del proyecto, siempre y cuando no existan áreas comunales, caso contrario deberá emitir un informe para conocimiento y resolución del I. Concejo.

La validez de la aprobación será de sesenta días desde la fecha aprobación del Ilustre Consejo. En caso de ser rechazada la propuesta, el Departamento de Planificación deberá emitir un informe fundamentado al respecto.

La Dirección de Asesoría Jurídica Municipal se encargará del trámite jurídico, elaborará la minuta para el caso de lotizaciones o donaciones de transferencia de dominio de las áreas comunales de estar inmersos, una vez aprobados por el I. Concejo.

Art. 185.- PROYECTOS DE URBANIZACIONES. - Se presentarán los siguientes documentos:

1. Solicitud al Sr. Alcalde suscrita por el propietario y proyectista.
2. Licencia Urbanística actualizada en el que consten las calles y proyectos municipales (en caso de existir).
3. Certificado que contenga el área del predio conferido por la Jefatura de Avalúos y Catastros.
4. Certificado de revisión del Anteproyecto entregado por la dependencia municipal, acogiendo las observaciones en caso de existirlas.
5. Levantamiento taquimétrico geo referenciado del lote con firma de responsabilidad profesional, registrado para el efecto en el Gad Municipal de Sevilla de Oro y firma del propietario.
6. Propuesta urbanística sujetándose a la línea de fábrica emitida, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en lotes, tipos de implantación, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la Dirección de Planificación y localización de hitos para replanteo, todo debidamente acotado.
7. Cuadro resumen con los siguientes datos:
 - a. Área total del terreno que va a dividirse
 - b. Área total de lotes.
 - c. Número de lotes.
 - d. Porcentaje y área total de calles incluidas las aceras.
 - e. En caso de áreas comunales, colocar el porcentaje para áreas verdes, vías y equipamiento comunal.

- f. Datos de ocupación y utilización del suelo (COS y CUS), densidad Poblacional, alturas de edificación.
8. Proyectos y presupuesto de obra aprobados por las Empresas responsables de la prestación del servicio de Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Telefonía, e informe que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes de alta tensión.
9. Proyectos y presupuesto de obra aprobados por la Dirección responsable del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado, e informe que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización.
10. Cortes transversales de quebradas (De existir). Cortes del estado actual del terreno y de las vías existentes o propuestas, Detalles de secciones viales, y graficación exacta de los linderos del predio a dividirse y especificación de los colindantes.
11. Proyecto vial que contendrá planta con dirección de abscisado, ángulos en los cambios de dirección e intersecciones de vías, ubicación de BM, secciones transversales a escalas 1:100, proyecto vertical con abscisas, cotas del terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos a escalas 1:500 el horizontal y 1:100 el vertical; toda esta documentación debidamente acotada.
12. Memoria y propuesta de garantías que otorgará el propietario para asegurar la ejecución de las obras.
13. Un CD digital y cinco copias del proyecto arquitectónico debidamente acotado a escala manejable, sobre el plano topográfico o planimétrico actualizado.

El Departamento de Planificación emitirá el informe respectivo para conocimiento y aprobación del I. Concejo.

Asesoría Jurídica Municipal se encargará del trámite jurídico, elaborará la minuta de transferencia de dominio de las áreas comunales, en el que consten los lotes que quedarán prendados en concepto de garantía de las obras a ejecutarse.

Art. 186.- PROYECTOS DE PARTICIONES JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES. - Para el caso de particiones Judiciales y Extrajudiciales no se requerirá la presentación de Anteproyecto, únicamente proyecto definitivo, para lo cual se presentará la siguiente documentación:

1. Solicitud al Sr. alcalde de la ciudad, suscrito por el propietario y proyectista.
2. Licencia Urbanística actualizada en el que consten las calles y proyectos municipales (en caso de existir).
3. Certificado que contenga el área del predio conferido por la Jefatura de Avalúos y Catastros.
4. Propuesta urbanística sujetándose a la licencia urbanística (línea de fábrica) emitida, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en lotes, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la Dirección de Planificación y localización de hitos para replanteo, todo debidamente acotado.
5. Cortes del estado actual del terreno y de las vías existentes o propuestas

6. Cuadro resumen con los siguientes datos:
 - a. Área total del terreno que va a dividirse b. Área total de lotes.
 - b. Número de lotes.
 - c. Porcentaje y área total de calles incluidas las aceras.
 - d. En caso de áreas comunales, colocar el porcentaje para áreas verdes, vías y equipamiento comunal.
7. Informe de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado responsable, en el que conste que la vía cuenta con servicios de infraestructura Hidrosanitaria (Agua potable y alcantarillado), o en su defecto alternativas sustentadas de disposición de este tipo de infraestructura.
8. Memoria técnica y Minuta del Proyecto Arquitectónico propuesto.
9. En caso de ser la Partición Judicial y Extrajudicial entre Herederos se presentará además el Certificado Liberatorio del SRI, y certificado de registro de la propiedad. Presentar la sentencia del Juez que ha fallado para el fraccionamiento. Presentarse las partidas de defunción.
10. Un CD digital y cinco copias del proyecto arquitectónico debidamente acotado a escala manejable, sobre el plano topográfico o planimétrico actualizado.

El Departamento de Planificación emitirá el informe técnico respectivo para conocimiento y aprobación del I. Concejo.

La Dirección de Asesoría Jurídica Municipal se encargará del trámite Jurídico, y verificará la minuta correspondiente de transferencia de dominio de las áreas comunales.

Art. 187.- AUTORIZACIÓN DE UNIFICACIONES O INTEGRACIÓN PARCELARIA DE PREDIOS. - La autorización se realizará en base a la presentación de la siguiente documentación:

1. Solicitud al Sr. alcalde de la ciudad suscrito por el o los propietarios y proyectista cuando se trate de predios en Lotizaciones, Urbanizaciones, Donaciones, Particiones Judiciales y Extrajudiciales aprobadas por el I. Concejo; solicitud al director del Departamento de Planificación cuando no estén inmersos en estos casos.
2. Certificados que contenga el área de los predios conferido por la Jefatura de Avalúos y Catastros Actualizados.
3. Levantamiento topográfico de los predios a unificar en el estado propuesto.
4. Propuesta de unificación y cuadro de áreas individual y total.
5. El proyecto de unificación debe contener todos los datos necesarios sobre trazado de calles, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la Dirección de Planificación, debidamente acotado.
6. Un CD digital y cuatro copias de la toda la documentación y proyecto arquitectónico, a escala manejable.

El Departamento de Planificación entregará al solicitante los informes pertinentes de aprobación.

El Departamento de Avalúos y Catastros procederá a catastrar la unificación una vez aprobada.

Art. 188.- DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - El caso cantonal procederá con la declaratoria de propiedad horizontal de una o varias edificaciones contando con el informe favorable presentado para el efecto por parte de la Dirección de Planificación y de la Procuraduría Sindica y una vez se hay cumplido con los siguientes requisitos:

1. Solicitud de Declaratoria de propiedad horizontal, dirigido a la Dirección de Planificación, firmado por el propietario o propietarios y profesional responsable del proyecto, se deberá incluir obligatoriamente los números de cédulas, correos electrónicos y teléfonos.
2. Licencia urbanística.
3. Permiso de construcción
4. Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
5. Copia de escrituras del predio debidamente inscritas en el registro de la propiedad y certificado actualizado del registro de la propiedad.
6. Copia de la cédula y certificado de votación del propietario o propietarios del bien.
7. Planos de la edificación, identificando cada uno de las áreas a declararse en propiedad horizontal con su respectiva codificación y linderación.
8. Certificado de la existencia de los servicios de infraestructura otorgados por los departamentos pertinentes.
9. Reglamento de propiedad horizontal firmado por un profesional en el área del derecho y del propietario, debidamente protocolizado luego de la revisión de la Dirección de Planificación.
10. Cuadro de áreas y alícuotas firmado por el profesional responsable y debidamente protocolizado, luego de la revisión de la Dirección de Planificación.

CAPITULO X

COSTO DE LOS DIFERENTES TRÁMITES MUNICIPALES

Art. 189.- OBLIGACIÓN PREVIA DEL PAGO DE TASAS.- De los diferentes trámites administrativos municipales que se realizan en el GAD Municipal de Sevilla de Oro deberán pagar previamente en la oficina de recaudación las siguientes tasas, por las cuales se extenderán los correspondientes comprobantes que serán presentados en el departamento pertinente.

Por señalamiento de línea de fábrica y afección de propiedad en el área urbana, el valor a pagar será del 2.5% del salario básico unificado por los 8 metros de frente, y por cada metro más de frente, se pagar el 0.5% del salario básico unificado.

Por señalamiento de línea de fábrica y afección de propiedad en el área rural se establecerá de la siguiente manera:

- Predios menores a 500m² el valor a pagar será del 3% del salario básico unificado.
- Predios desde 501m² hasta 1 hectárea, el valor a pagar será del 5% del salario básico unificado.
- Predios mayores a una hectárea, el valor a pagar será del 8% del salario básico unificado.

Aprobación de construcciones menores hasta los 50m², la tasa a pagar será del 10% del salario básico unificado.

Aprobación de construcción mayor, el valor se calculará del 2 por mil de avalúo de la construcción. Para el efecto el avalúo de la construcción se fijará en \$ 300,00 dólares por cada metro cuadrado.

Aprobación de los planos de la edificación, el valor se calculará del 2 por mil de avalúo de la construcción. Para el efecto el avalúo de la construcción se fijará en \$ 300,00 dólares por cada metro cuadrado.

Aprobación de declaratoria de propiedad horizontal, con un valor de 1 salario básico unificado por cada 500m² de lote.

Por uso y ocupación de la vía pública con materiales de construcción, el valor a pagar será del 2% del salario básico unificado, por una semana.

Certificado de uso de suelo será el valor del 15% del salario básico unificado.

Por la aprobación de fraccionamientos, unificación y restructuración, se pagará de la siguiente manera:

- Menor a 500m² la tasa a pagar será del 15% de salario básico unificado.
- De 501m² a 1500m², la tasa a pagar será del 30% de salario básico unificado.
- De 1501m² a 5000m², la tasa a pagar será del 40% de salario básico unificado.
- De 5001m² a 10000m², la tasa a pagar será del 70% de salario básico unificado.
- De 10001m² a 20000m², la tasa a pagar será del 130% de salario básico unificado.
- Y de 20000m² en adelante la tasa a pagar será del 170% de salario básico unificado.

Por el concepto de áreas verdes o comunales los propietarios de terrenos deben entregar al Gobierno Municipal de Sevilla de Oro en cesión gratuita y obligatoria un lote de terreno de acuerdo a la siguiente tabla:

- Lotes de 3001m² hasta 10000m² el 15 % de área verde y comunal.
- Lotes de 10001m² hasta 30000m² el 20% de área verde y comunal.
- Y lotes mayores a 30000m² el 25% de área verde y comunal.

La sumatoria de área verde, comunal y de vías no podrá exceder del equivalente al 35% de la propiedad objeto de fraccionamiento.

Cuando el lote no supere los 3000 metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago de dinero según el avalúo catastral del porcentaje correspondiente establecido en el inciso segundo del artículo 424 del COOTAD.

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

Los formularios que serán presentados por los interesados en la respectiva oficina o departamento, antes de que se efectúe el servicio o trabajo demandado, serán:

- Formulario de solicitud de trámite.
- Certificado de no adeudar al Gad Municipal.
- Formulario por tasas por servicios técnicos administrativos.

- Formulario de licencia urbanística.
- Formulario de aprobación de planos.
- Formulario de permiso de construcción.
- Formulario de construcciones menores.
- Formulario de ocupación de vías públicas
- Formulario de uso de suelo
- Formularios de Fraccionamientos, lotizaciones, urbanizaciones, restructuraciones de lotes.

Todos estos formularios tendrán el valor de \$1 dólar.

TITULO V

RÉGIMEN ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

CAPITULO I

GENERALIDADES

Art. 190.- DEL ÓRGANO SANCIONADOR. - El órgano sancionador competente para conocer, sustanciar y resolver, los procesos administrativos sancionadores producto de las infracciones en Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Sevilla de Oro, será el GAD Municipal de Sevilla de Oro, en apego al procedimiento establecido en la normativa vigente aplicable.

Art. 191.- Autoridad Competente. - La Comisaria Municipal es la Autoridad competente para instruir de oficio o a petición de parte las contravenciones establecidas en la presente ordenanza, en el Cantón Sevilla de Oro.

El órgano sancionador de tales instrucciones será fijado mediante normativa interna de la entidad.

CAPITULO II

DEL PROCEDIMIENTO

Art. 192.- DEL INICIO. - La Comisaria Municipal, será quien iniciaran el procedimiento administrativo sancionador, mediante auto motivado que determine con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable, la norma que tipifique la infracción y la sanción que se le impondrá en caso de ser encontrado responsable. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho.

Art. 193.- DE LA NOTIFICACIÓN. - El auto de inicio del expediente será notificado al presunto responsable, concediéndole el término de 10 días para contestar de manera fundamentada los hechos imputados. Con la contestación o en rebeldía se dará apertura al término probatorio en el término de 10 días, vencido el cual se dictará resolución motivada.

Art. 194.- PRUEBA. – Fenecido el término de diez días para presentar la contestación, el órgano instructor evacuará la prueba que haya sido admitida hasta el cierre de periodo de instrucción.

Se practicarán de oficio o a petición de la persona interesada las pruebas necesarias la determinación del hecho y la responsabilidad.

De ser necesario, la administración pública de oficio o a petición del presunto infractor, fijará fecha y hora en la que se llevará a cabo la práctica de actuaciones orales audiencias, fecha que no deberá exceder del término de diez días de la conclusión del término establecido para la contestación se determinará el dictamen correspondiente.

Art. 195.- RESOLUCIÓN. – El procedimiento administrativo sancionador será resuelto por el funcionario sancionador, mediante la expedición de acto administrativo expreso y se notificará en el término de 30 días contados a partir del vencimiento del término de la prueba.

CAPITULO III

DE LAS INFRACCIONES POR USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 196.- CLASIFICACIONES DE LAS INFRACCIONES.- De las Infracciones de uso Ocupación de Suelo. - Las infracciones sobre la Ocupación del Suelo del cantón Sevilla de Oro, se clasificarán en leves y graves.

Art. 197.- DE LOS INFRACTORES DE USO OCUPACIÓN DE SUELO. - Serán sujetos infractores, las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas propietarias de predios o terrenos, que incurran en las prohibiciones o en acciones u omisiones tipificadas como infracciones a la ocupación del suelo en la presente ordenanza.

Art. 198.- INFRACCIONES LEVES SOBRE OCUPACIÓN DE SUELO: Serán consideradas como faltas leves a la ocupación del suelo del cantón Sevilla de Oro, sin perjuicio de las establecidas en la normativa vigente, las siguientes:

- a. Construcciones factibles de legalizar en el marco de la legislación vigente que no cuenten con permisos municipales. En caso que el presunto infractor no presente las autorizaciones vigentes correspondientes, se procederá a la suspensión provisional de la obra con su respectivo sello, y se le realizara el debido proceso de juzgamiento dentro del cual, de hallarse culpable, se le impondrá la multa de acuerdo a la siguiente tabla:

Menor a 50m² de construcción la multa será de 1 salario básico unificado.

De 51m² a 100m² de construcción será de 4 salarios básicos unificados.

De 101m² a 200m² de construcción será de 8 salarios básicos unificados.

Mayor a 200m² de construcción la multa será de 20 salarios básicos unificados.

La imposición de sanciones no exime la obligatoriedad de obtener los permisos correspondientes.

- b. Construcciones que cuenten con permisos de construcción caducados. Como medida correctiva se deberá actualizar los permisos correspondientes, teniendo un tiempo de 5 días término para ingresar el trámite. Si en ese período no cumpliera con lo manifestado se procederá con la clausura de la obra, y se le

impondrá la multa de 1 salario básico unificado. Una vez cancelada la multa el propietario tiene la obligación de actualizar la construcción.

- c. Construcción de cerramientos provisionales legalizables, que no posean permisos municipales. Deberá iniciar los trámites para obtener los permisos correspondientes en 5 días término. En caso de incumplir lo indicado, la multa a imponer será de 1 salario básico unificado. Una vez cancelada la multa el propietario tiene la obligación de legalizar la construcción.
- d. Construcciones y edificaciones que cuenten con permisos municipales, y excedan el área de construcción otorgada, y las mismas sean factibles de legalizar en el marco de la legislación vigente. En caso que el presunto infractor no presente las autorizaciones vigentes correspondientes, o no inicie los trámites de legalización en 5 días término, se procederá a la clausura de la obra, y se le impondrá la multa de la construcción excedente, de acuerdo a la tabla del literal "a".

La imposición de sanciones no exime la obligatoriedad de obtener los permisos correspondientes.

- e. Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal competente, la multa a imponer será de 50% del salario básico unificado.
- f. Ocupación del espacio público con equipos, materiales y escombros sin contar con autorización de la entidad correspondiente. El presunto infractor contará con 24 horas plazo para retirar los materiales, equipos o escombros. En caso de incumplimiento, la multa imponible será de 1 salario básico unificado, y el GAD Municipal deberá realizar la limpieza y retiro de material.
- g. Movimientos de tierra sin contar con los permisos municipales correspondientes, siempre y cuando no genere condiciones de riesgo a los lotes colindantes o afecten a bienes públicos, la multa a imponer será de 1 salario básico unificado. Una vez cancelada la multa el propietario tiene la obligación de legalizar el permiso.
- h. Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus instrumentos complementarios, la multa a imponer será de 1 salario básico unificado.
- i. Cuando se desarrolle una actividad diferente a la del uso de suelo otorgado por el GAD Municipal, esta sea compatible con las regulaciones municipales, en 5 días término deberá legalizar la actividad, de no realizar en término de los días señalados, la multa será de 10% del salario básico unificado. En caso de no legalizar la actividad, pagará la multa y se procederá con la clausura definitiva de la actividad.
- j. Utilización del espacio público (parterre, parques, plazas, plazoletas, atrios, área verde, escalinatas etc.), con kioscos, fogones o braseros, mesas, sillas, vitrinas, letreros, carretas de helados y realizar trabajos. La Comisaria Municipal procederá al desalojo inmediato de cualquiera de ellos, incluso empleando la fuerza pública, de ser el caso. En caso de incumplimiento de esta prohibición al infractor se le cobrará una multa del 10% del salario básico unificado.

Art. 199.- INFRACCIONES GRAVES SOBRE OCUPACIÓN DE SUELO. - Serán consideradas como faltas graves a la ocupación del suelo del cantón Sevilla de Oro, sin perjuicio de las establecidas en la normativa vigente, las siguientes:

- a. Realizar construcciones que no sean legalizables de acuerdo a las características de ocupación del suelo y/o determinantes establecidas para el sector, es decir

construcciones que invadan zonas de retiro obligatorio o que se emplacen edificaciones en zonas de márgenes protección, se procederá a la suspensión de la obra, se le impondrá la multa de 50 salarios básicos unificados, conforme al Art. 114 de la LOOTUGS.

El GAD Municipal realizará el debido proceso administrativo del caso para proceder con la demolición.

- b. Realizar construcciones en Derechos de vía, no respetar los retiros frontales determinados frente a caminos vecinales, no respetar los retiros frontales en vías planificadas no aperturadas. se procederá a la suspensión de la obra, la multa a imponer será de 50 salarios básicos unificados.

El GAD Municipal realizará el debido proceso administrativo del caso para proceder con la demolición.

- c. Construir cualquier edificación, sobre las áreas de protección de quebradas, ríos, cauces, drenantes naturales y áreas de riesgo y protección, se procederá a la suspensión de la obra, la multa a imponer será de 50 salarios básicos unificados. El GAD Municipal realizará el debido proceso administrativo del caso para proceder con la demolición, a costo del infractor.
- d. En caso de rebeldía del infractor se establecerá en todos los casos la multa de 55 salarios básicos unificados.
- e. Construir cualquier edificación sobre espacio público sin permiso correspondiente, la multa será de 60 salarios básicos unificados. Como remediación se deberá demoler inmediatamente la edificación. Si no se procede con la demolición, este trabajo lo realizarán el GAD Municipal, a costo del infractor.
- f. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso, la multa será de 65 salarios básicos unificados.

Art. 200.- CORRESPONSABILIDAD EN LAS INFRACCIONES.- Los directores de obra son solidariamente corresponsables de las infracciones cometidas por los propietarios de las construcciones ilegalmente efectuadas, salvo el caso que se excuse de esta dirección, mediante oficio al propietario con copia a la dirección de planificación del GAD Municipal de Sevilla de Oro.

TITULO VI DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Forma parte íntegra de la presente ordenanza el documento que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Sevilla de Oro y todos sus componentes, como instrumento de desarrollo, agregado como anexo al presente instrumento.

SEGUNDA: Forma parte íntegra de la presente ordenanza que contiene el Plan y Uso y Gestión de Suelo, su memoria técnica en la cual se determinan el componente estructurante y el componente urbanístico conforme a lo establecido en la ley, reglamentos y normas emitidas por el ente rector en la materia.

TITULO VII DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA: Deróguese todas las normas de igual e inferior jerarquía que se contrapongan a la presente ordenanza.

TITULO VIII DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia una vez aprobada por parte del Concejo Cantonal de conformidad con la ley, a partir de la fecha de su publicación en registro oficial.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal, en Sevilla de Oro a los 17 días del mes de agosto de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**FRANKLIN ROLANDO
CALLE CARDENAS**

Franklin Rolando Calle Cárdenas.
ALCALDE DEL CANTÓN



Firmado electrónicamente por:
**BEATRIZ MAGDALENA
CAMPOVERDE CEVALLOS**

Abg. Beatriz Campoverde C.
SECRETARIA GENERAL.

Sevilla de Oro, 17 de agosto de 2021

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: La suscrita Secretaria General del Gobierno Municipal de Sevilla de Oro; **Certifica:** que la **ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y EL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO**, fue conocida, discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de Sevilla de Oro, en sesión Extraordinaria realizada el día miércoles 04 de agosto de 2021 en primer debate; y sesión Extraordinaria realizada el día martes 17 de agosto de 2021, en segunda y definitiva instancia. Sevilla de Oro, 18 de agosto de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**BEATRIZ MAGDALENA
CAMPOVERDE CEVALLOS**

Abg. Beatriz Campoverde C.
SECRETARIA GENERAL.

Sevilla de Oro, a los 18 días del mes de agosto de 2021, a las 14H00.- **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente ordenanza, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.



Firmado electrónicamente por:
**BEATRIZ MAGDALENA
CAMPOVERDE CEVALLOS**

Abg. Beatriz Campoverde C.
SECRETARIA GENERAL.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE SEVILLA DE ORO: VISTOS: A los 27 días del mes de septiembre de 2021, siendo las 11H00, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta ordenanza se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO** la presente ordenanza. Ejecútese y publíquese.- Hágase saber.- Señor Franklin Rolando Calle Cárdenas, Alcalde del Cantón.



Firmado electrónicamente por:
**FRANKLIN ROLANDO
CALLE CARDENAS**

Franklin Rolando Calle Cárdenas.

ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó la providencia que antecede, el Señor Franklin Rolando Calle Cárdenas, Sevilla de Oro, 27 de septiembre de 2021, Alcalde del Cantón Sevilla de Oro, en la fecha y hora antes indicada.



Firmado electrónicamente por:
**BEATRIZ MAGDALENA
CAMPOVERDE CEVALLOS**

Abg. Beatriz Campoverde C.

SECRETARIA GENERAL.

MAPAS ANEXOS



PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA



SEVILLA DEL ORO
CANTONES DEL AZUAY

REPÚBLICA DEL ECUADOR

SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM ZONA: 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

- vertices limites
- VIA_E40
- ▬ Limite_Urbano_Sevilla_de_Oro

FUENTES

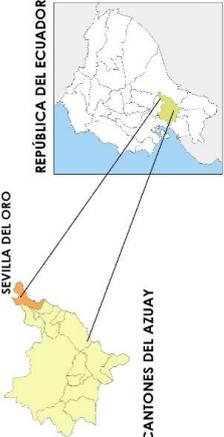
FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR





PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del
Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA



SEVILLA DEL ORO
CANTONES DEL AZUAY

REPÚBLICA DEL ECUADOR

SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM ZONA: 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

Limite Urbano Palmas

- Vertice_Limites_Palmas
- VIA_E40

FUENTES

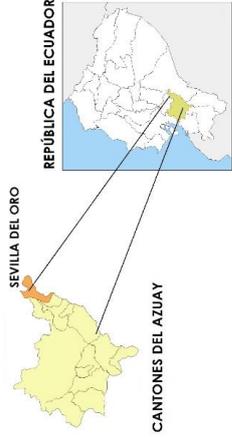
FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR





PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA



SEVILLA DEL ORO
CANTONES DEL AZUAY
REPÚBLICA DEL ECUADOR

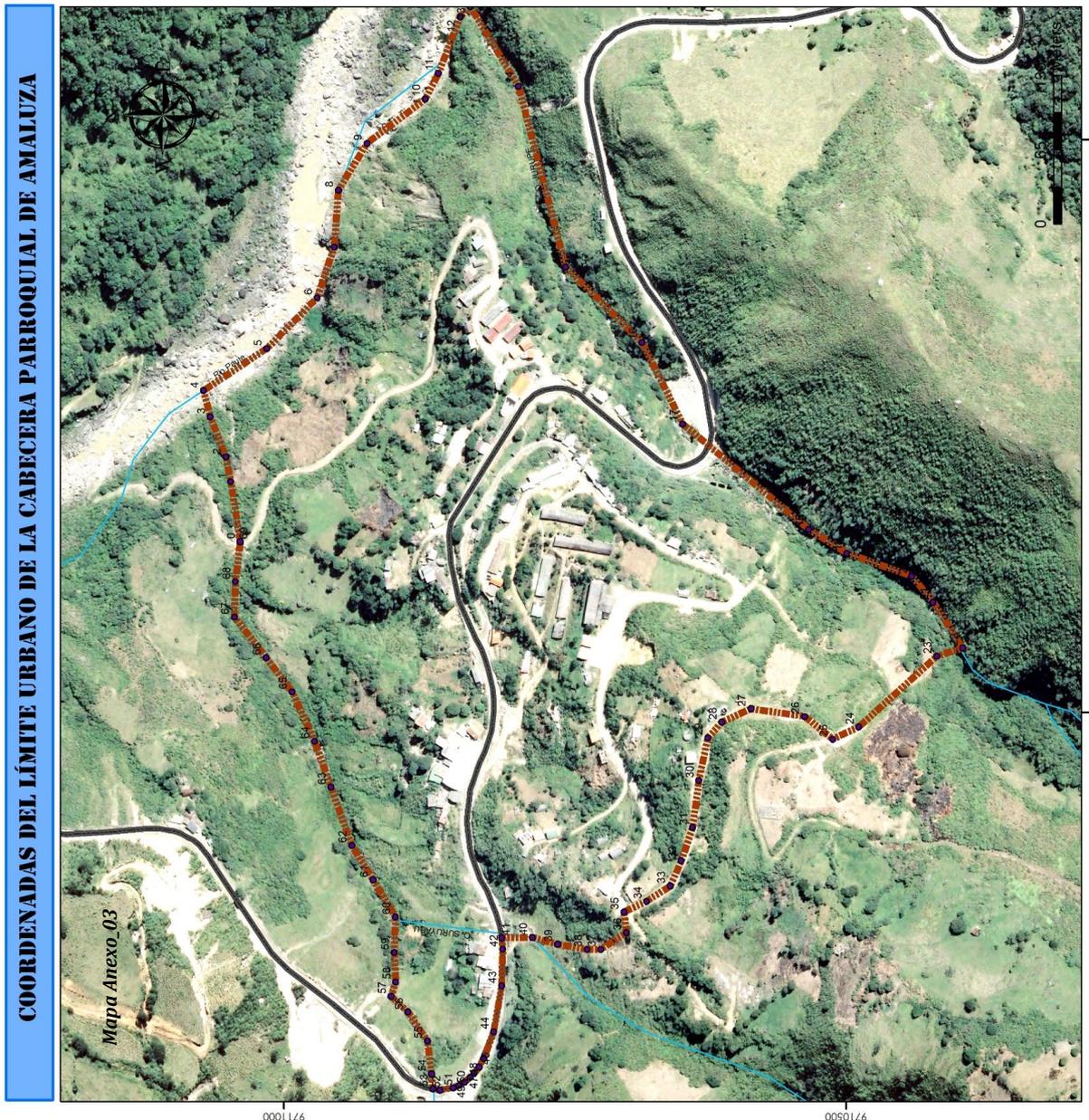
SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM ZONA: 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

- vertices_lmites_urbano_amaluzo
- Rios_y_Quebradas_Sevilla_de_Oro
- ▤ Limite Urbano Amaluzo
- VIA_E40

FUENTES

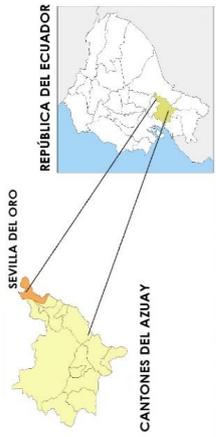
FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR





PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del
Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA



SEVILLA DEL ORO
REPÚBLICA DEL ECUADOR
CANTONES DEL AZUAY

SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM ZONA: 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

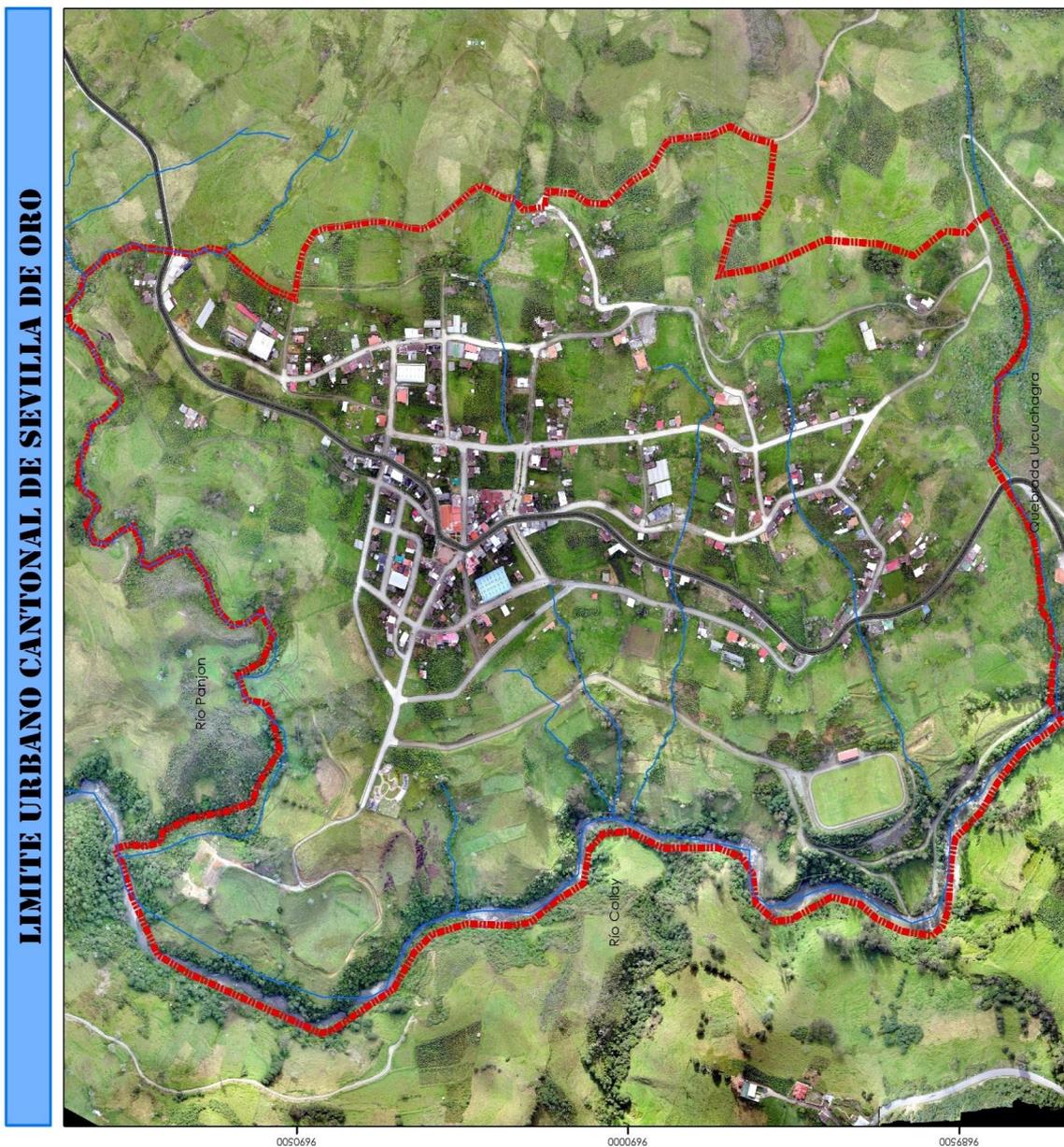
- VIA_E40
- Rios_y_Quebradas_Sevilla_de_Oro
- Limite_Urbano_Sevilla_de_Oro_Propuesto
- Manzanas_Urbanas_Sevilla_de_Oro

DESCRIPCIÓN

Los polígonos de intervención territorial en áreas urbanas están identificadas por las características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio económico e histórico cultural, así como la capacidad de soporte del territorio y obras de infraestructura.

FUENTES

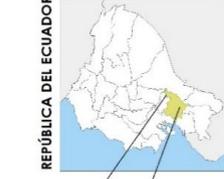
FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: CAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR





PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA



SEVILLA DEL ORO
CANTONES DEL AZUAY

REPÚBLICA DEL ECUADOR

SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM ZONA: 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

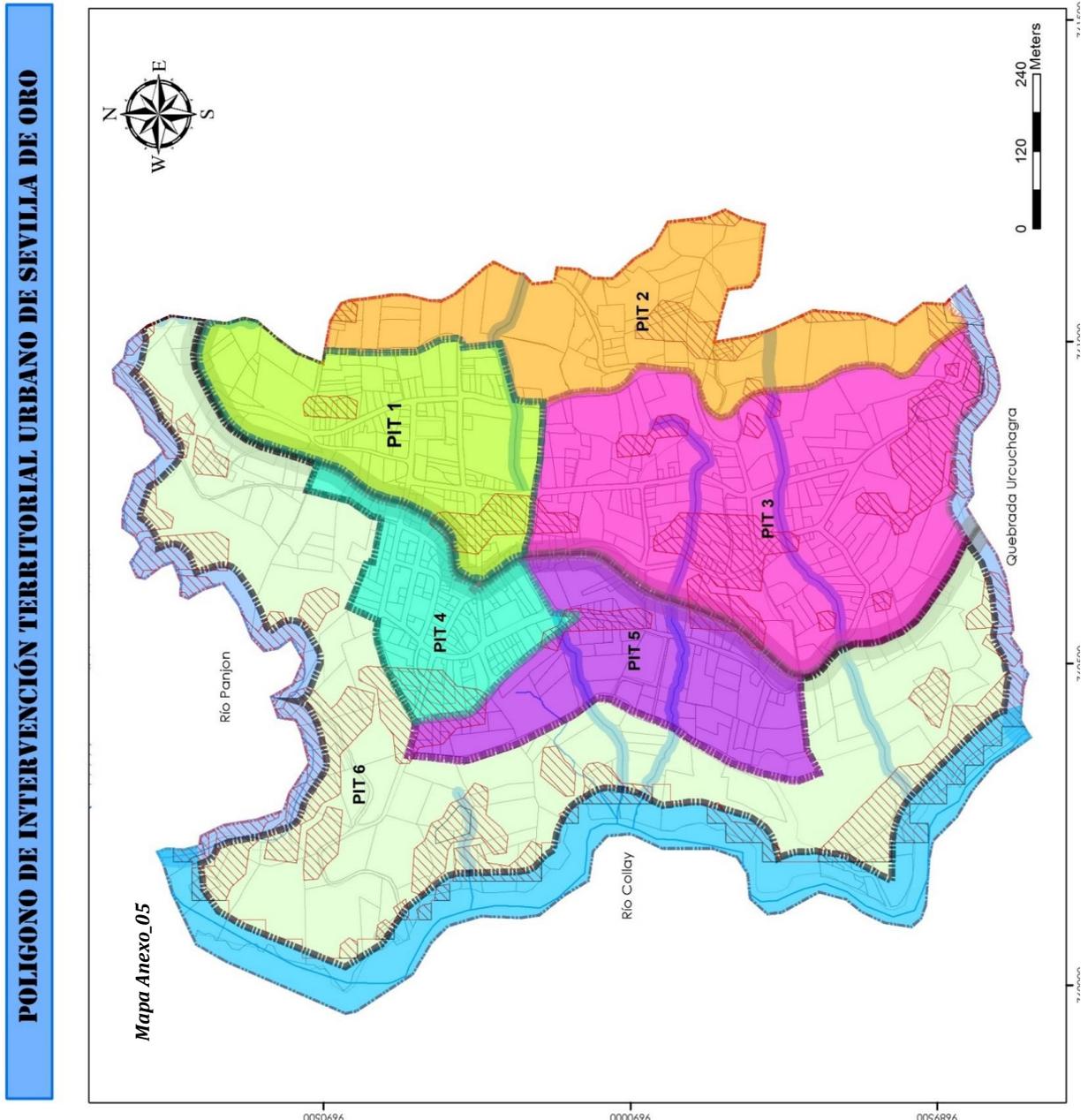
- PIT_1
- PIT_2
- PIT_3
- PIT_4
- PIT_5
- PIT_6
- VIA_E40
- Derecho de Vía Estatal de 25m Área Urbana Sevilla
- Margen R_Collay de 50m
- Margen R_Panjon de 30m
- Rios_y_Quebradas_Sevilla_de_Oro
- Zonas_de_Riesgo_S_O_U
- Margen Quebrada1 de 10m

DESCRIPCIÓN

Los polígonos de intervención territorial en áreas urbanas están identificados por las características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio económico e histórico cultural, así como la capacidad de soporte del territorio y obras de infraestructura.

FUENTES

FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR





PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA



SEVILLA DEL ORO
CANTONES DEL AZUAY

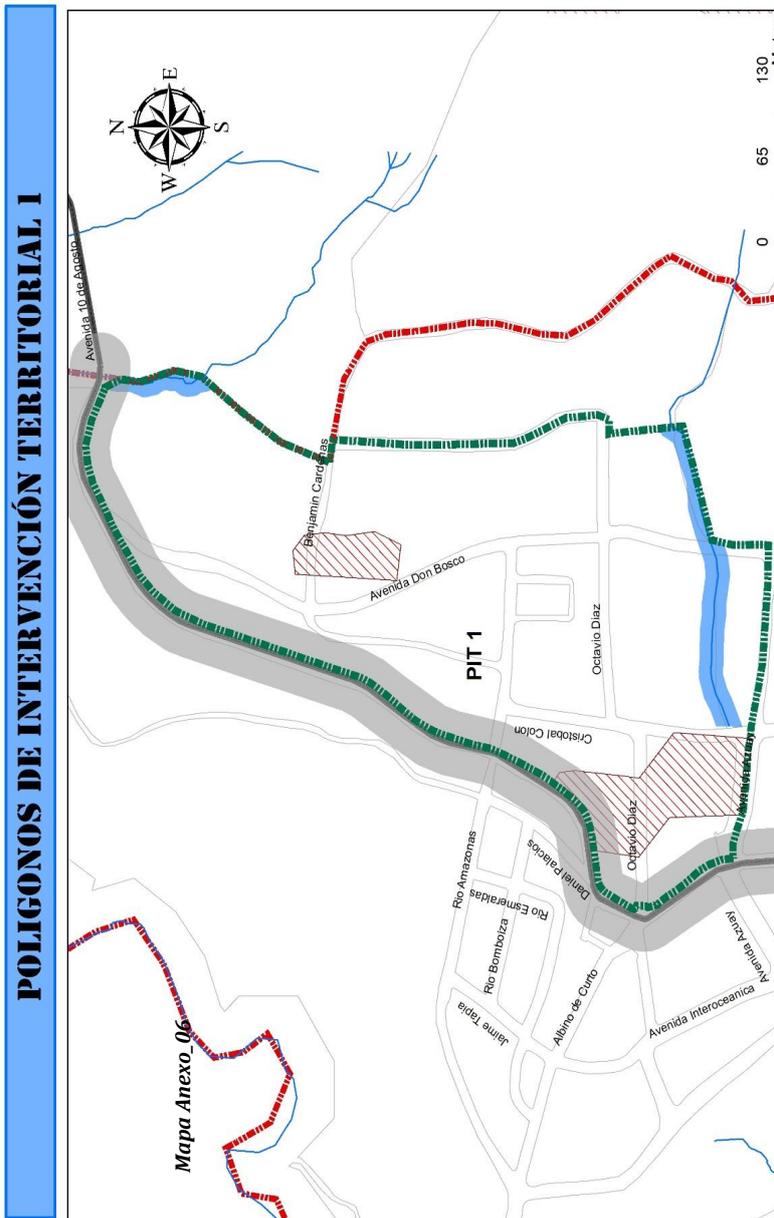
SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM ZONA: 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

- PIT_1
- Derecho de Vía Estatal de 25m Área Urbana Sevilla
- V/A_E40
- Ríos_Y_Quebradas_Sevilla_de_Oro
- Zonas_de_Riesgo_S_O_U
- Margen Quebrada1 de 10m

FUENTES

FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR



CÓDIGO	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	No de Pisos	ALTURA MÁXIMA m	COS %	COST %	TIPO DE EMPLAZAMIENTO		RETIROS			DV (Bruta) Viv./Ha	USO PRINCIPAL
							Continua sin retiro frontal		F	L	P		
PIT - 1	120	8	3	10.5	70%	2.10%	-	-	3	45 - 70	Viv/Ha	Vivienda, Comercio	

USOS COMPLEMENTARIOS

Educación, Abastecimiento, Recreación, Sanitario público, Organización social, Seguridad pública, Salud, Comercio cotidiano de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados Lecheifas, Bebidas no alcohólicas, Camicerías, Panaderías, Confiterías, Heladerías, Pastelerías, Venta de empaquetados, Farmacias, Boficas, Droguerías, Bazaras, Papelerías y útiles escolares, Centros de copiado de documentos y planos, Servicios personales y afines a la vivienda: Salas de masajes y gimnasios, Baños sauna y turco, Laboratorios y estudios fotográficos, Funerarias, Salas de relaciones, Servicios de internet, fax y telefonía Salas de juegos de videos.

DETERMINANTES ADICIONALES

- Todos los predios que se encuentren con frente a la vía estatal E-40 deberán respetar el derecho de la vía establecido de 25m para cerramiento y 30m para construcción, que será tomado del eje de la vía.
- En las áreas en proceso de consolidación, la tipología de implantación se sujetará a la predominante en la manzana.
- Todos los lotes que su área sea inferior a la norma dictaminada para PIT serán sujetos a Estudios de Detalle, que serán presentados y aprobados por el Departamento de Planificación del GAD.
- Predios ubicados en zonas de riesgo, no se podrá planificar ni construir. La atención de Planificación podrá emitir permisos de construcción en zonas de deslizamientos, solicitando el estudio de suelo y estudio estructural.
- La Municipalidad a través del departamento de Planificación y Catastros, podrán modificar la norma, si la actualización catastral así lo determinara y está deberá ser aprobada por el Concejo Cantonal en pleno.

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL 2

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

SEVILLA DEL ORO
REPÚBLICA DEL ECUADOR
CANTONES DEL AZUJAY

SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM ZONA: 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

- PIT_2
- Derecho de Via Estatal de 25m Area Urbana Sevilla
- VIA_E40
- Rios_y_Quebradas_Sevilla_de_Oro
- Zonas de Riesgo S.O.U
- Margen Quebrada 1 de 10m
- Margen Quebrada de 30m

FUENTES

FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR

CÓDIGO	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	No de Pisos	ALTURA MÁXIMA m	COS %	COST %	TIPO DE EMPLAZAMIENTO		RETIROS			D.V. (Bruta) Viv./ha	USO PRINCIPAL
							Continúa con retiro frontal		F	L	P		
PIT - 2	150	8	3	10.5	70%	210%	3	-	3	-	3	45 - 70 Viv./Ha	Vivienda.

USOS COMPLEMENTARIOS

Educación, Abastecimiento, Recreación, Sanitario público, Organización social, Seguridad pública, Salud, Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados Lecherías, Bebidas no alcohólicas, Carnicerías, Panaderías, Confiterías, Pastelerías, Venta de empaquetados, Farmacias, Bazaros, Papelerías y útiles escolares, Centros de copiado de documentos y planos, Servicios personales y afines a la vivienda: Salas de masajes y gimnasios, Baños sauna y turco, Laboratorios y estudios fotográficos, Funerarias, Salas de velaciones, Servicios de Internet, fax y telefonía Salas de juegos de videos.

DETERMINANTES ADICIONALES

- En las áreas en proceso de consolidación, la tipología de implantación se sujetará a la predominante en la manzana.
- La margen de protección de las quebradas será de 10 metros tomados del eje.
- Bajo ninguna circunstancia o excepción se podrá construir en márgenes de protección de ríos, quebradas, canales, lagunas o embalses
- Todos los lotes que su área sea inferior a la norma dictaminada para PIT serán sujetos a Estudios de Detalle, que serán presentados y aprobados por el Departamento de Planificación del GAD.
- Predios ubicados en zonas de riesgo, no se podrá planificar ni construir. La dirección de Planificación podrá emitir permisos de construcción en zonas de deslizamientos, solicitando el estudio de suelo y estudio estructural.
- La Municipalidad a través del departamento de Planificación y Catastros, podrán modificar la norma, si la actualización catastral así la determinara y está deberá ser aprobada por el Concejo Cantonal en pleno.



PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA



SEVILLA DEL ORO
CANTONES DEL AZUAY

REPÚBLICA DEL ECUADOR

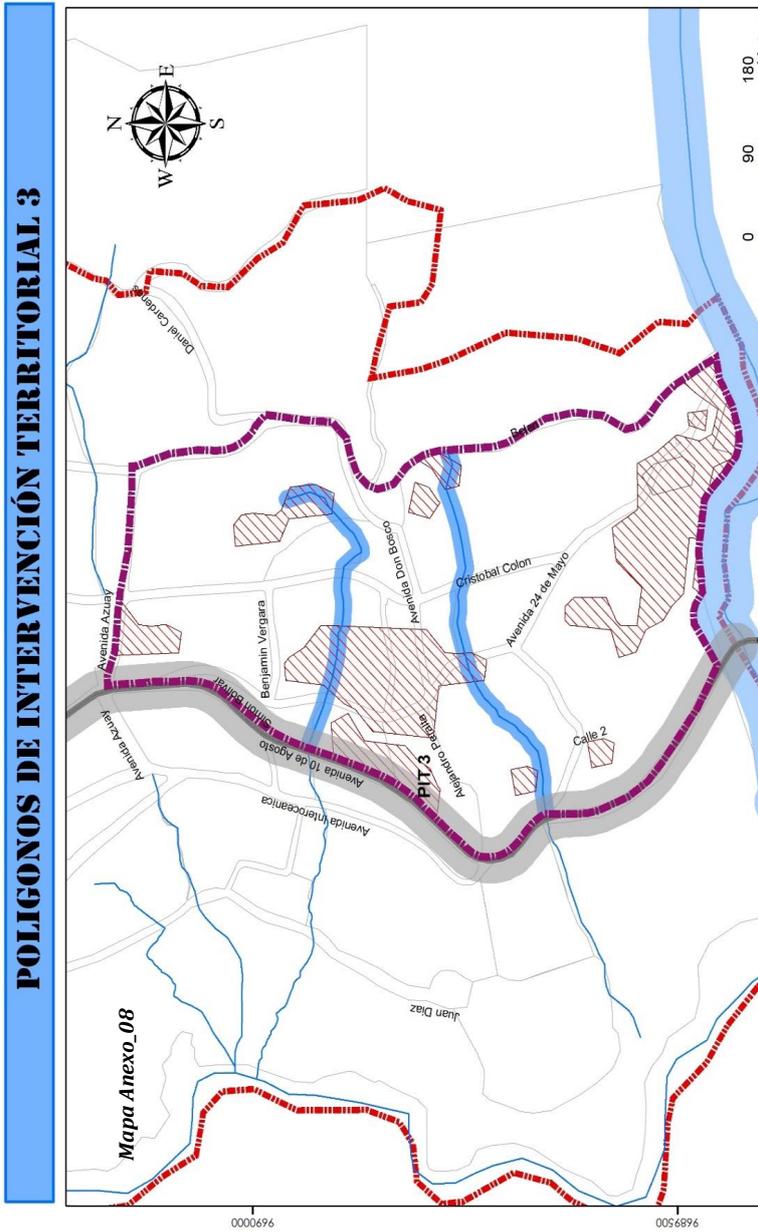
SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM. ZONA: 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

- PIT_3
- Derecho de Vía Estatal de 25m Área Urbana Sevilla
- Vía_E40
- Ríos_y_Quebradas_Sevilla_de_Oro
- Zonas_de_Riesgo_S_O_U
- Margen Quebrada de 30m

FUENTES

FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR



CÓDIGO	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	No de Pisos	AL TURA MÁXIMA m	COS %	COS T %	TIPO DE EMPLAZAMIENTO		RETIROS			USO PRINCIPAL
							Continua con reitro frontal	Pareada con Reitro frontal	F	L	P	
PIT - 3	150	8	3	10,5	70%	210%	3	-	3	45 - 70	Viv /Ha	Vivienda.
	200	10	3	10,5	70%	210%	3	-	3	45 - 70	Viv /Ha	

USOS COMPLEMENTARIOS
Educativo, Abastecimiento, Recreación, Sanitario público, Organización social, Seguridad pública, Salud, Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados, Lecherías, Bebidas no alcohólicas, Carnicerías, Panaderías, Coniflerías, Heladerías, Pastelerías, Venta de emparedados, Farmacias, Bolicas, Droguerías, Bazaros, Papelerías y útiles escolares, Centros de copiado de documentos y planos, Servicios personales y afines a la vivienda: Salas de masajes y gimnasios, Baños sauna y turco, Laboratorios y estudios fotográficos, Funerarias, Salas de juegos de videos.

DETERMINANTES ADICIONALES

- Todos los predios que se encuentren con frente a la vía estatal E-40 deberán respetar el derecho de la vía establecido de 25m para centenario y 30m para construcción, que será tomado del eje de la vía.
- En las áreas en proceso de consolidación, la tipología de implantación se sujetará a la predominante en la manzana.
- La margen de protección de las quebradas será de 10 metros tomados del eje.
- Predios con pendientes mayores al 30% no se podrá planificar ni construir.
- Bajo ninguna circunstancia o excepción se podrá construir en márgenes de ríos, quebradas, canales, lagunas o embalses.
- Predios ubicados en zonas de riesgo, no se podrá planificar ni construir. La dirección de Planificación podrá emitir permisos de construcción en zonas de deslizamientos, solicitando el estudio de suelo y estudio estructural.
- Todos los lotes que su área sea inferior a la norma dictaminada para PIT serán sujetos a Estudios de Detalle, que serán presentados y aprobados por el Departamento de Planificación del GAD.
- La Municipalidad a través del departamento de Planificación y Catastros, podrán modificar la norma, si la actualización catastral así lo determinara y está, deberá ser aprobada por el Concejo Cantonal en pleno.

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL 4

Mapa Anexo_09

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

SEVILLA DEL ORO
CANTONES DEL AZUAY

REPÚBLICA DEL ECUADOR

SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM ZONA: 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

- PIT_4
- Derecho de Vía Estatal de 25m Área Urbana Sevilla
- V/A_E40
- Río_y_Quebradas_Sevilla_de_Oro
- Zonas_de_Riesgo_S_O_U
- Margen Quebrada1 de 10m

FUENTES

FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: CAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR

CÓDIGO	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	No de Pisos	ALTURA MÁXIMA m	COS		TIPO DE EMPLAZAMIENTO	RETIROS			USO PRINCIPAL
					%	%		F	L	P	
PIT - 4	120	8	3	10,5	70%	210%	Continua sin retiro frontal	-	-	3	45 - 70 Viv /Ha
	150	8	4	1,4	70%	280%	Paredada con Retiro frontal	3	-	3	45 - 70 Viv /Ha

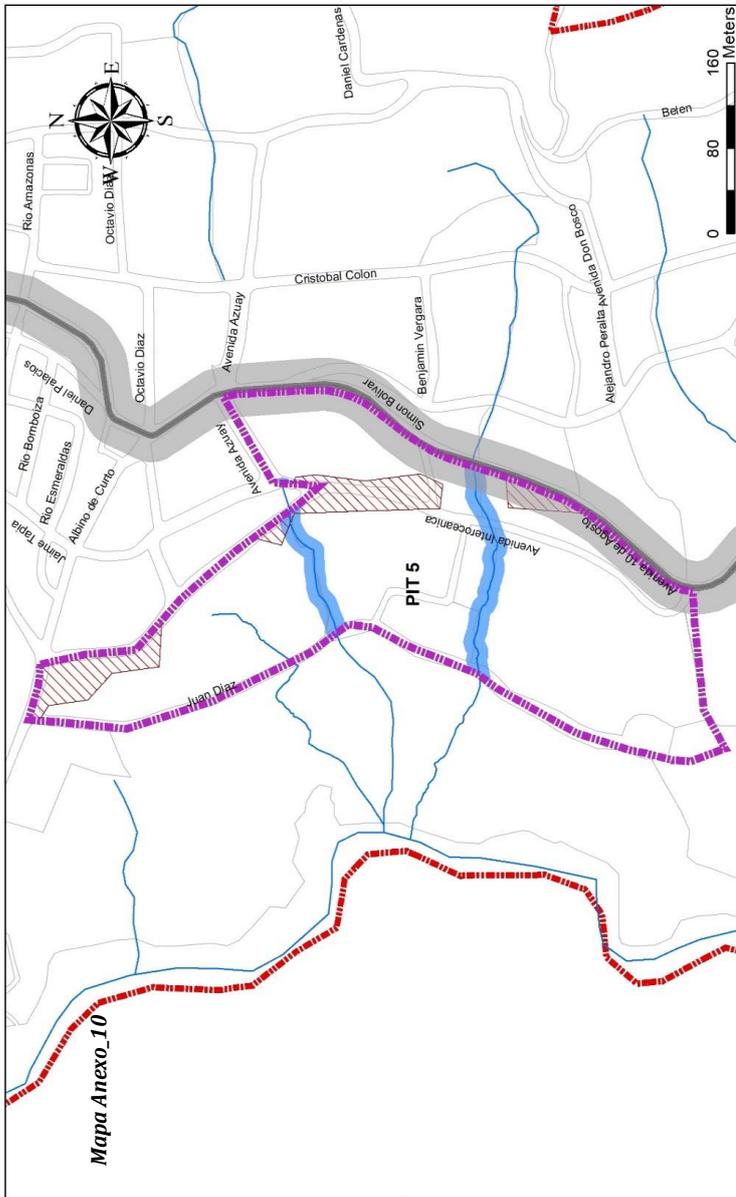
USOS COMPLEMENTARIOS

Educación, Abastecimiento, Recreación, Sanitario público, Organización social, Seguridad pública, Salud, Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados, Lecherías, Bebidas no alcohólicas, Carnicerías, Panaderías, Confiterías, Heladerías, Pastelerías, Venta de emparedados, Farmacias, Boticas, Droguerías, Bazarres, Papelerías y Útiles escolares, Centros de copiado de documentos y planos, Servicios personales y afines a la vivienda: Salas de masajes y gimnasios, Baños sauna y turco, Laboratorios y estudios fotográficos, Funerarias, Salas de velaciones, Servicios de Internet, fax y telefonía Salas de juegos de video.

DETERMINANTES ADICIONALES

- Todos los predios que se encuentren con frente a la vía estatal E-40 deberán respetar el derecho de la vía establecido de 25m para ceramiento y 30m para construcción, que será tomado del eje de la vía.
- En las áreas en proceso de consolidación, la tipología de implantación se sujetará a la predominante en la manzana.
- La margen de protección de las quebradas será de 10 metros tomados del eje.
- Bajo ninguna circunstancia o excepción se podrá construir en márgenes de protección de ríos, quebradas, canales, lagunas o embalses.
- Predios ubicados en zonas de riesgo, no se podrá planificar ni construir. La dirección de Planificación podrá emitir permisos de construcción en zonas de deslizamientos, solicitando el estudio de suelo y estudio estructural.
- Todos los lotes que su área sea inferior a la norma dictaminada para PIT serán sujetos a Estudios de Detalle, que serán presentados y aprobados por el Departamento de Planificación del GAD.
- La Municipalidad a través del departamento de Planificación y Catastro, podrán modificar la norma, si la actualización catastral así lo determinara y está deberá ser aprobada por el Concejo Cantonal en pleno.

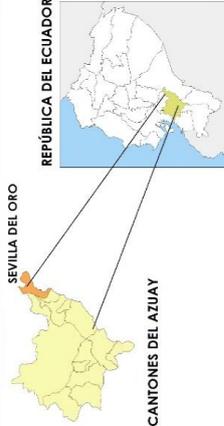
POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL 5





PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA



SEVILLA DEL ORO
CANTONES DEL AZUAY

REPÚBLICA DEL ECUADOR

SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM ZONA: 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

- PIT_5
- Derecho de Via Estatal de 25m Area Urbana Sevilla
- VIA_E40
- Rios_y_Quebradas_Sevilla_de_Oro
- Zonas_de_Riesgo_S.O.U
- Margen Quebrada 1 de 10m

FUENTES

FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR

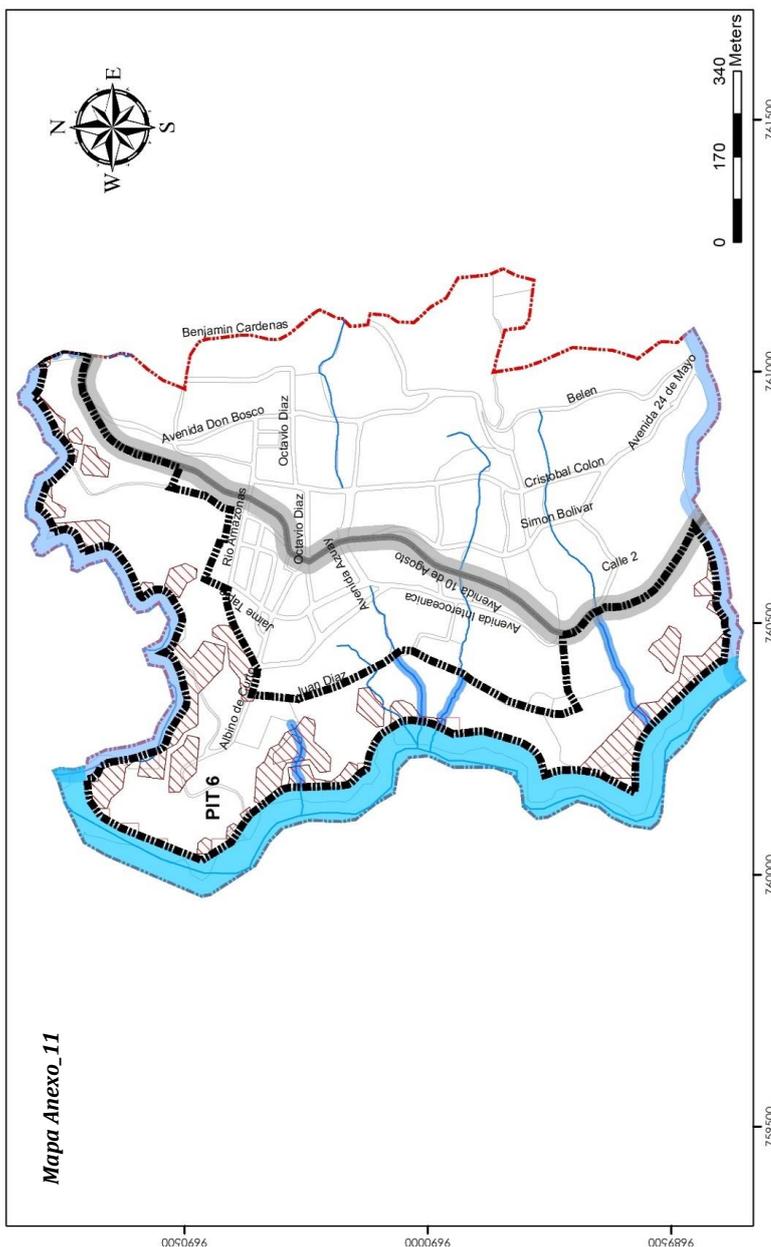
CÓDIGO	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	No de Pisos	ALTURA MÁXIMA m	COS %	COS T %	TIPO DE ENPLAZAMIENTO			RETIROS			DY (Bruto) Viv./Ha	USO PRINCIPAL
							Continua con retiro frontal	Pareada con Retiro frontal		F	L	P		
PIT-5	200	10	4	14	60%	240%	Continua con retiro frontal	Pareada con Retiro frontal		5	-	3	45 - 70 Viv/Ha	Vivienda.
							Pareada con Retiro frontal			5	3	3	45 - 70 Viv/Ha	

USOS COMPLEMENTARIOS
Educación, Abastecimiento, Recreación, Sanitario público, Organización social, Seguridad pública, Salud, Comercio cotidiano de productos de abastecimiento a la vivienda a por menor, Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados Lecheifas, Bebidas no alcohólicas, Carnicerías, Panaderías, Confiterías, Heladerías, Pastelerías, Venta de empaquetados, Farmacias, Boticas, Droguerías, Bazaros, Papelerías y útiles escolares, Centros de copiado de documentos y planos, Servicios personales y afines a la vivienda, Salas de masajes y gimnasios, Baños sauna y Turco, Laboratorios y estudios fotográficos, Funerarias, Salas de velaciones, Servicios de Internet, fax y telefonía Salas de juegos de videos.

DETERMINANTES ADICIONALES

- Todos los predios que se encuentren con frente a la vía estatal E-40 deberán respetar el derecho de la vía establecido de 25m para cerramiento y 30m para construcción, que será tomado del eje de la vía.
- Predios con pendientes mayores al 30% no se podrá planificar ni construir.
- Predios ubicados en zonas de riesgo, no se podrá planificar ni construir.
- La margen de protección de las quebradas será de 10 metros tomados del eje.
- Predios ubicados en zonas de riesgo, no se podrá planificar ni construir.
- La dirección de Planificación podrá emitir permisos de construcción en zonas de deslizamientos, solicitando el estudio de suelo y estudio estructural.
- La Municipalidad a través del departamento de Planificación y Catastros, podrán modificar la norma, si la actualización catastral así lo determinara y está deberá ser aprobada por el Concejo Cantonal en pleno.

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL 6



PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

SEVILLA DEL ORO
REPÚBLICA DEL ECUADOR
CANTONES DEL AZUAY

SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM ZONA: 17S

CÓDIGO	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	No de Pisos	ALTURA MÁXIMA m	COS %	COS T %	TIPO DE EMPLAZAMIENTO	RETIROS			DV (Bruta) Viv./ha	USO PRINCIPAL
								F	L	P		
PIT-6	1000	30	2	7	10%	20%	Aldada	5	3	3	1 - 10 Viv./Ha	Vivienda rural en combinación de producción agrícola de cultivos - baja y media producción y producción pecuaria animal: baja o mediana producción

USOS COMPLEMENTARIOS
Comercios afines a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor, Comercios alimenticios al por menor, Producción artesanal, Agroforestal, Forestal de protección, Silvopastoral, Protección arqueológica, Pesca de agua dulce, Protección ecosistémica o hídrica, Rehabilitación del suelo, Turismo ecológico.

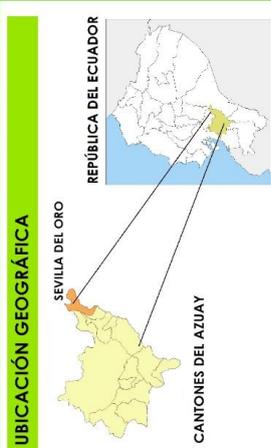
DETERMINANTES ADICIONALES

- Todos los predios que se encuentren con frente a la vía estatal E-40 deberán respetar el derecho de la vía establecido de 25m para cerramiento y 30m para construcción, que será tomado del eje de la vía.
- Predios con pendientes mayores al 30% no se podrá plantificar ni construir.
- Predios ubicados en zonas de riesgo, no se podrá plantificar ni construir.
- La margen de protección del Río Collay será de 50m, tomado del borde más alto.
- La margen de protección del Río Panjon será de 30m, tomado del borde más alto.
- La margen de protección de quebradas y cañones de protección de ríos, quebradas, cañales, lagunas o embalses.
- Predios ubicados en zonas de riesgo, no se podrá plantificar ni construir.
- La dirección de planificación podrá emitir permisos de construcción en zonas de deslaminamientos, solicitando el estudio de suelo y estudio estructural.



PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del
Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA



SEVILLA DEL ORO
REPÚBLICA DEL ECUADOR
CANTONES DEL AZUAY

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

- Margen quebrada 10m
- Limite Urbano Palmas Propuesto
- Margen Quebrada Honda de 30m
- Derecho de Via Estatal de 25m Area Urbana Sevilla
- Ríos y Quebradas Sevilla de Oro
- VIA_E40

DESCRIPCIÓN

Para su delimitación se ha determinado su tendencia de crecimiento y desarrollo, además de se ha identificado las características homogéneas, ambientales, paisajísticas, urbanísticas, social económico, así como también la capacidad de soporte del territorio y obras de infraestructura.

FUENTES

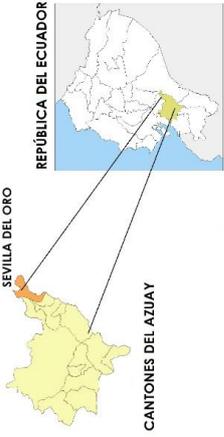
FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR





PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA



SEVILLA DEL ORO
CANTONES DEL AZUAY

SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM ZONA 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

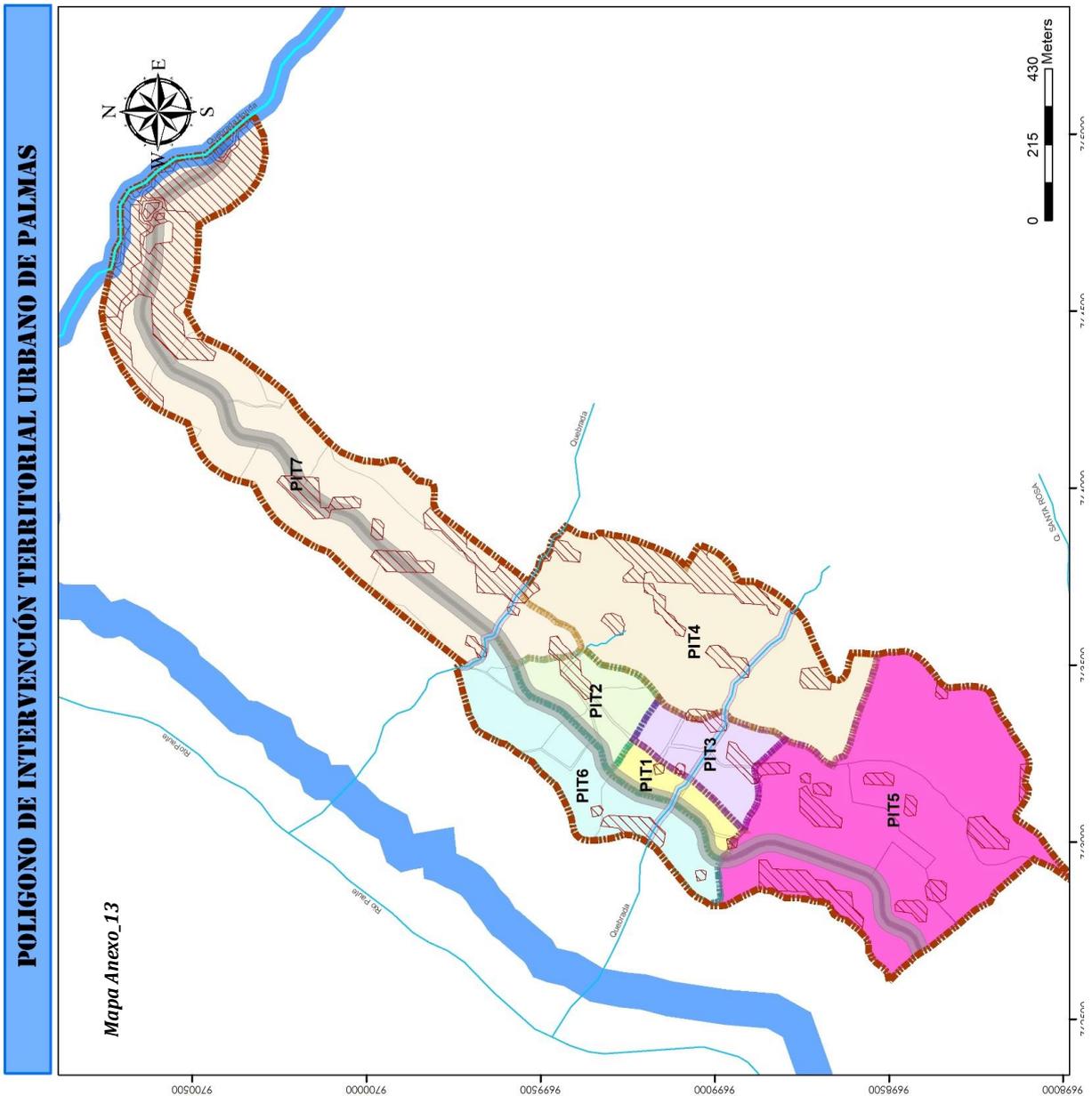
- Margen de Protección Rio_Paite_100m
- Limite Urbano Palmas Propuesto
- Margen Quebrada Honda de 30m
- Margen quebrada 10m
- PIT7
- PIT6
- PIT5
- PIT4
- PIT3
- PIT2
- PIT1
- Zonas de Riesgo_S_O_U
- Derecho de Via Estatal de 25m Area Urbana Sevilla
- Rios_Y_Quebradas_Sevilla_de_Oro
- VIA_E40

DESCRIPCIÓN

Los polígonos de intervención territorial en áreas urbanas están identificados por las características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio económico e histórico cultural, así como la capacidad de soporte del territorio y obras de infraestructura.

FUENTES

FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR



POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL 1 PALMAS

Mapa Anexo_14

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

SEVILLA DEL ORO
CANTONES DEL AZUAY
REPÚBLICA DEL ECUADOR

SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM ZONA: 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

- Ríos y Quebradas Sevilla de Oro
- Límite Urbano Palmas Propuesto
- Margen Quebrada Honda de 30m
- VIA_E40
- PITT1
- Miscipit1
- Margen quebrada 10m
- Zonas de Riesgo S_O_U
- Derecho de Via Estatal de 25m Area Urbana Sevilla

FUENTES

FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR

CÓDIGO	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	No de Pisos	ALTURA MÁXIMA m	COS %	CUS %	TIPO DE EMPLAZAMIENTO		RETIROS			DV (Bruta) Viv./ha	USO PRINCIPAL
							Continúa sin retiro frontal	Continúa con retiro frontal	F	L	P		
PIT - 1	100	7	3	10.5	70%	210%	Continúa sin retiro frontal	Continúa con retiro frontal	-	-	3	45 - 70 Viv./Ha	Vivienda
	120	8	3	10.5	70%	210%	Continúa con retiro frontal	Continúa con retiro frontal	-	-	3	45 - 70 Viv./Ha	

USOS COMPLEMENTARIOS

Educación, Abastecimiento, Recreación, Sanitario público, Organización social, Seguridad pública, Salud, Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados, Lecherías, Bebidas no alcohólicas, Carnicerías, Panaderías, Confeiterías, Heladerías, Pastelerías, Venta de emparedados, Farmacias, Balcas, Droguerías, Bazaros, Papelerías y útiles escolares, Centros de copiado de documentos y planos, Servicios personales y afines a la vivienda; Salas de masajes y gimnasios; Baños sauna y turco, Laboratorios y estudios fotográficos, Funerarias, Salas de video grabación, Servicios de Internet, fax y telefonía Salas de juegos de video.

DETERMINANTES ADICIONALES

- Todos los predios que se encuentren con frente a la vía estatal E-40 deberán respetar el derecho de la vía establecido de 25m para cercamiento y 30m para construcción, que será tomado del eje de la vía.
- En las áreas en proceso de consolidación, la tipología de implantación se sujetará a la predominante en la manzana.
- Todos los lotes que su área sea inferior a la norma dictaminada para PIT serán sujetos a Estudios de Detalle, que serán presentados y aprobados por el Departamento de Planificación del GAD.
- Predios ubicados en zonas de riesgo, no se podrá planificar ni construir. La dificación de Planificación podrá emitir permisos de construcción en zonas de deslizamientos, solicitando el estudio de suelo y estudio estructural.
- La margen de protección de las quebradas será de 10 metros tomados del eje.
- Predios con pendientes mayores al 30% no se podrá planificar ni construir.
- La Municipalidad a través del departamento de Planificación y Catastros, podrán modificar la norma, si la actualización catastral así lo determinara y esta deberá ser aprobada por el Concejo Cantonal en pleno.

POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL 2 PALMAS

Mapa Anexo_15

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

SEVILLA DEL ORO
REPÚBLICA DEL ECUADOR
CANTONES DEL AZUAY

SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM ZONA: 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

- Limite Urbano Palmas Propuesto
- PIT2
- Margen quebrada 10m
- Zonas de Riesgo S_O_U
- Derecho de Vía Estatal de 25m Área Urbana Sevilla
- Rios y Quebradas Sevilla de Oro
- VIA_E40

FUENTES

FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR

CÓDIGO	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	No de Pisos	ALTURA MÁXIMA m	COS %	Zona Uso		TIPO DE EMPLAZAMIENTO	RETIROS			D.V. (Bruta) Viv./ha	USO PRINCIPAL
						CUS	%		F	L	P		
PI - 2	120	10	3	10,5	70%	210%	210%	Continua con retiro frontal	5	-	3	45 - 70 Viv./Ha	Vivienda
	150	12	3	10,5	70%	210%	210%	Continua con retiro frontal	5	-	3	45 - 70 Viv./Ha	

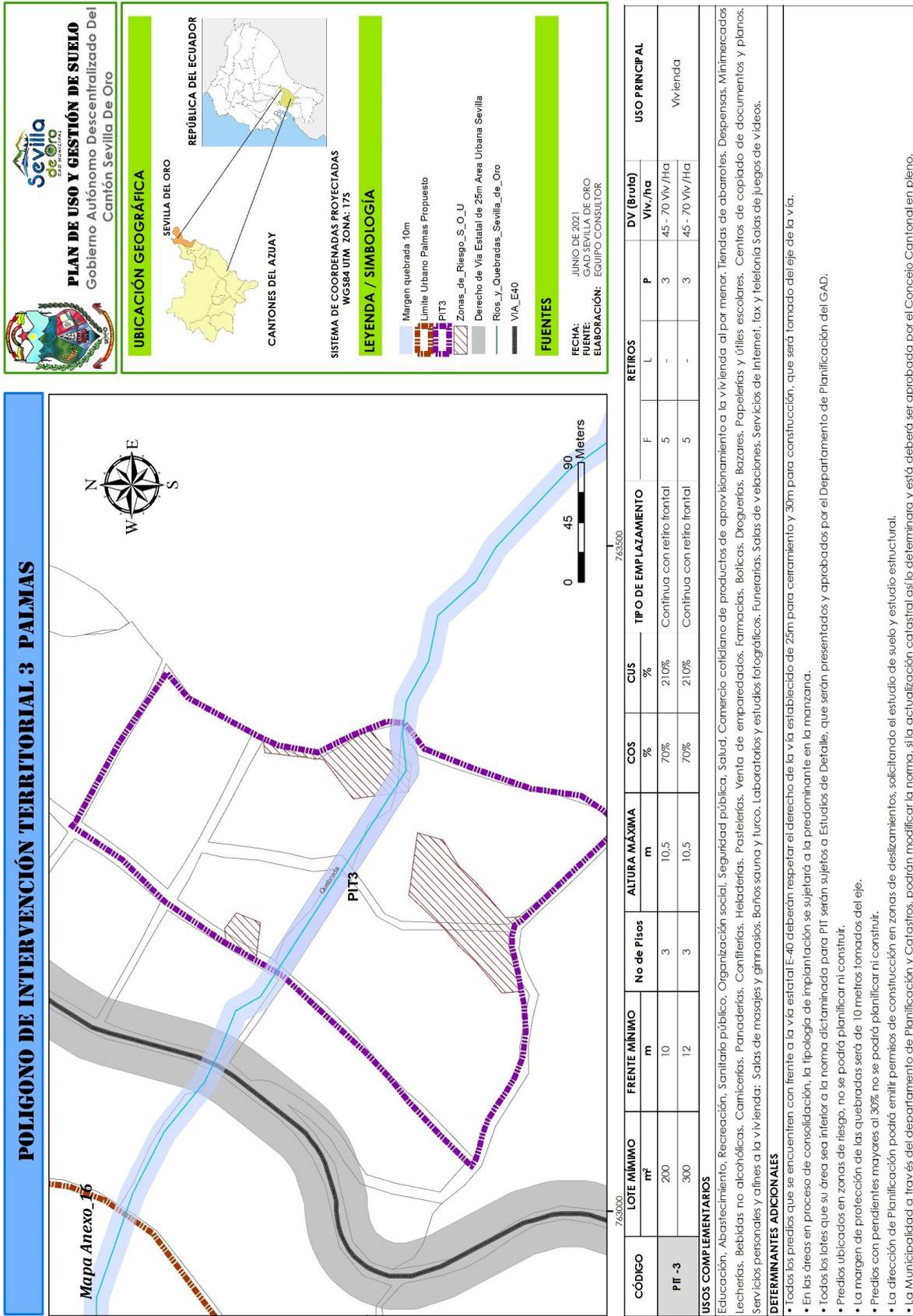
USOS COMPLEMENTARIOS

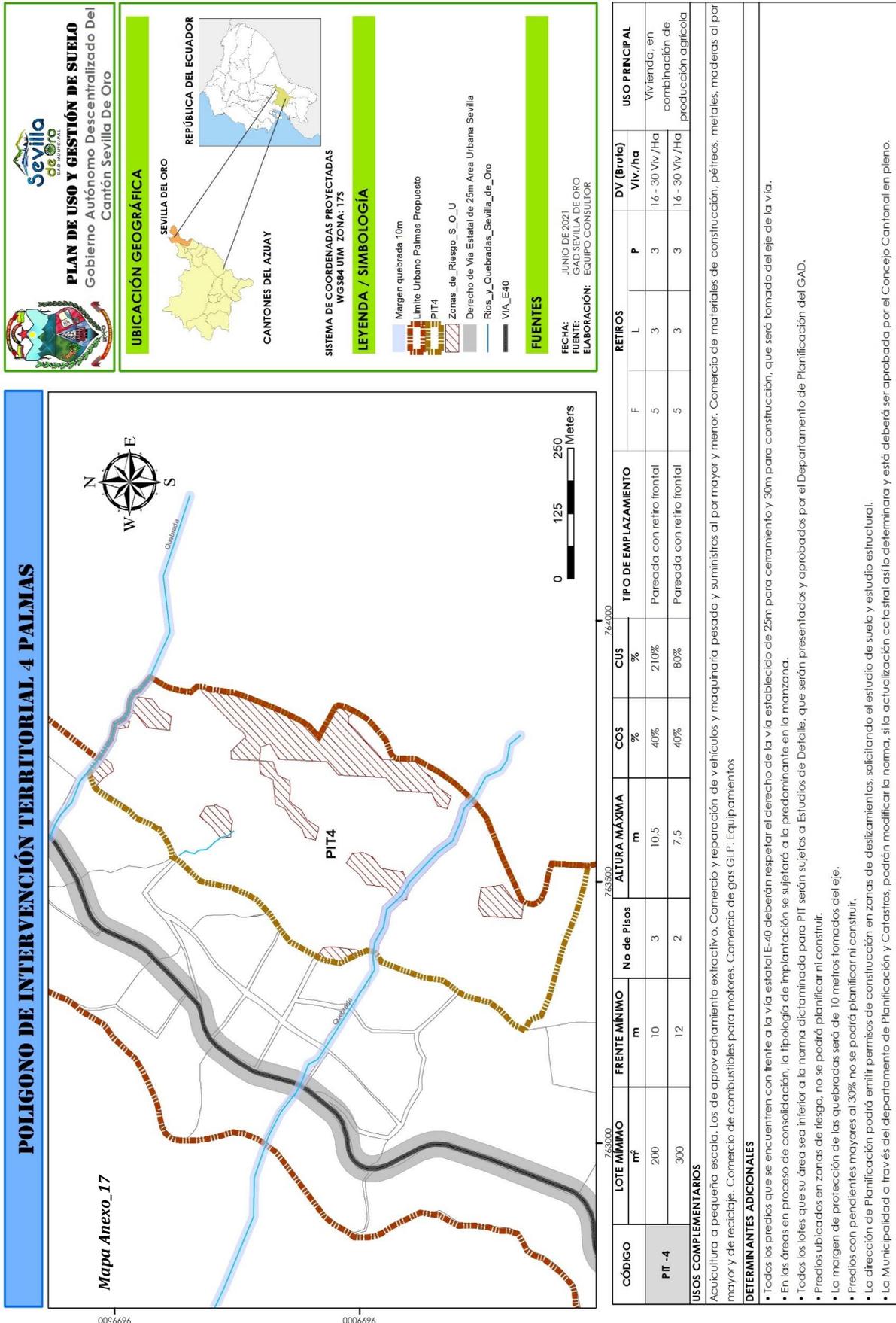
Educación, Abastecimiento, Recreación, Sanitario público, Organización social, Seguridad pública, Salud, Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados, Lecherías, Bebidas no alcohólicas, Carnicerías, Panaderías, Conifreñas, Pastelerías, Heladerías, Venta de empaquetados, Farmacias, Boticas, Droguerías y útiles escolares, Centros de copiado de documentos y planos, Servicios personales y afines a la vivienda: Salas de masajes y gimnasios, Baños sauna y turco, Laboratorios y estudios fotográficos, Funerarias, Salas de velaciones, Servicios de Internet, fax y telefonía Salas de juegos de videos.

DETERMINANTES ADICIONALES

- Todos los predios que se encuentren con frente a la vía estatal E-40 deberán respetar el derecho de la vía establecido de 25m para construcción, que será tomado del eje de la vía.
- En las áreas en proceso de consolidación, la tipología de implantación se sujetará a la predominante en la manzana.
- Todos los lotes que su área sea inferior a la norma dictaminada para PIT serán sujetos a Estudios de Detalle, que serán presentados y aprobados por el Departamento de Planificación del GAD.
- Predios ubicados en zonas de riesgo, no se podrá planificar ni construir.
- La margen de protección de las quebradas será de 10 metros tomados del eje.
- Predios con pendientes mayores al 30% no se podrá planificar ni construir.
- La dirección de Planificación podrá emitir permisos de construcción en zonas de deslizamientos, solicitando el estudio de suelo y estudio estructural.
- La Municipalidad a través del departamento de Planificación y Catastros, podrán modificar la norma, si la actualización catastral así lo determinara y esta deberá ser aprobada por el Concejo Cantonal en pleno.

005649A







PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA



SEVILLA DEL ORO
CANTONES DEL AZUAY
REPÚBLICA DEL ECUADOR

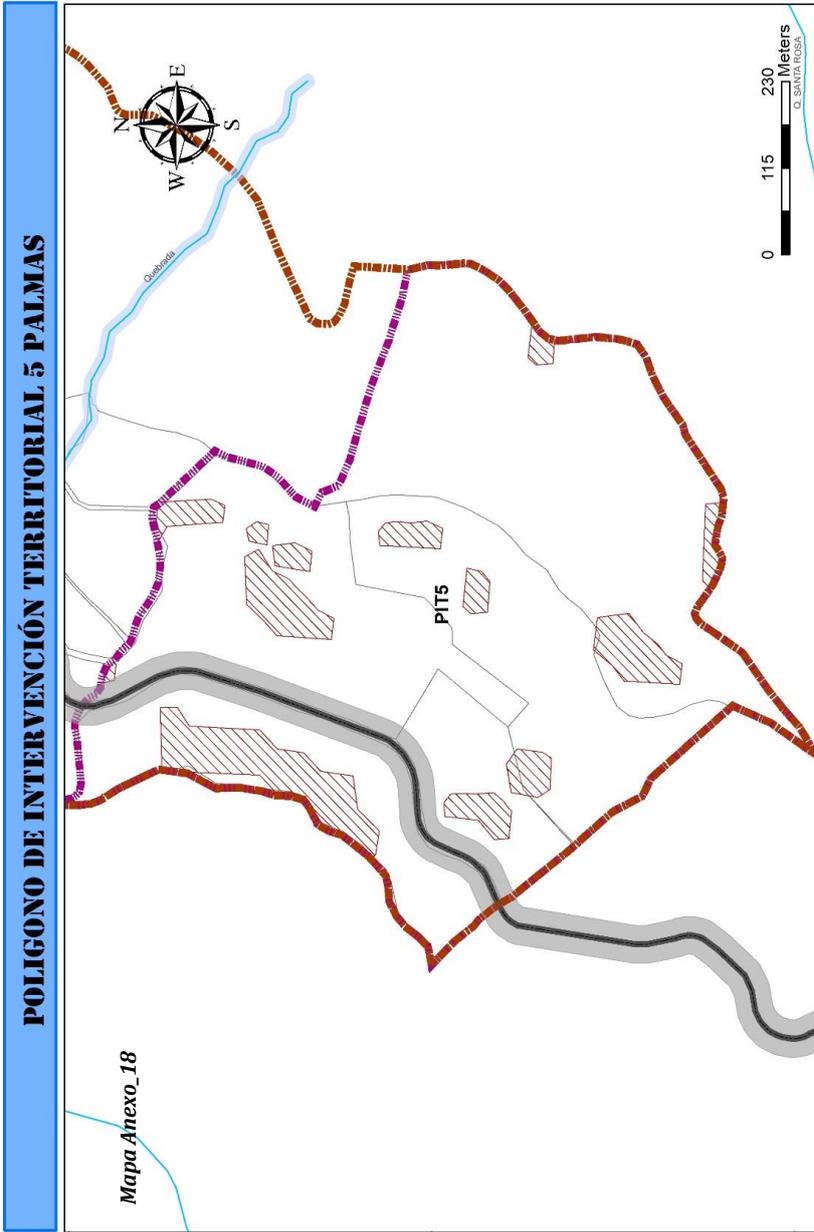
SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM. ZONA: 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

- Ríos y Quebradas Sevilla de Oro
- Margen quebrada 10m
- Límite Urbano Palmas Propuesto
- V/A_E40
- PIT5
- Zonas de Riesgo_S_O_U
- Derecho de Vía Estatal de 25m Área Urbana Sevilla

FUENTES

FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR



CÓDIGO	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	No de Pisos	ALTURA MÁXIMA m	COS %	CUS %	TIPO DE EMPLAZAMIENTO			RETIROS			DV (Bruta) Viv./Ha	USO PRINCIPAL
							Pareada con retiro frontal	Pareada con retiro lateral	Pareada con retiro posterior	F	L	P		
PIT -5	300	12	3	10,5	40%	210%	Pareada con retiro frontal			5	3	3	16 - 30 Viv./Ha	Vivienda, en combinación de producción agrícola de cultivos - baja y media producción y producción pecuaria animal; baja o mediana producción
	500	20	2	7,5	40%	80%	Pareada con retiro frontal			5	3	3	16 - 30 Viv./Ha	

USOS COMPLEMENTARIOS

Acuicultura a pequeña escala. Los de aprovechamiento extractivo. Comercio y reparación de vehículos y maquinaria pesada y suministros al por mayor y menor. Comercio de materiales de construcción, pétreos, metales, maderas al por mayor y de reciclaje. Comercio de combustibles para motores. Comercio de gas GLP. Equipamientos

DETERMINANTES ADICIONALES

- Todos los predios que se encuentren con frente a la vía estatal E-40 deberán respetar el derecho de la vía establecido de 25m para cerramiento y 30m para cercamiento, que será tomado del eje de la vía.
- En las áreas en proceso de consolidación, la tipología de implantación se sujetará a la predominante en la manzana.
- Todos los lotes que su área sea inferior a la norma dictaminada para PIT serán sujetos a Estudios de Detalle, que serán presentados y aprobados por el Departamento de Planificación del GAD.
- Predios ubicados en zonas de riesgo, no se podrá planificar ni construir.
- La margen de protección de las quebradas será de 10 metros tomados del eje.
- Predios con pendientes mayores al 30% no se podrá planificar ni construir.
- La dirección de Planificación podrá emitir permisos de construcción en zonas de deslizamientos, solicitando el estudio de suelo y estudio estructural.
- La Municipalidad a través del departamento de Planificación y Catastros, podrán modificar la norma, si la actualización catastral así lo determinara y está deberá ser aprobada por el Concejo Cantonal en pleno.



PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA



SEVILLA DEL ORO
REPÚBLICA DEL ECUADOR
CANTONES DEL AZUAY

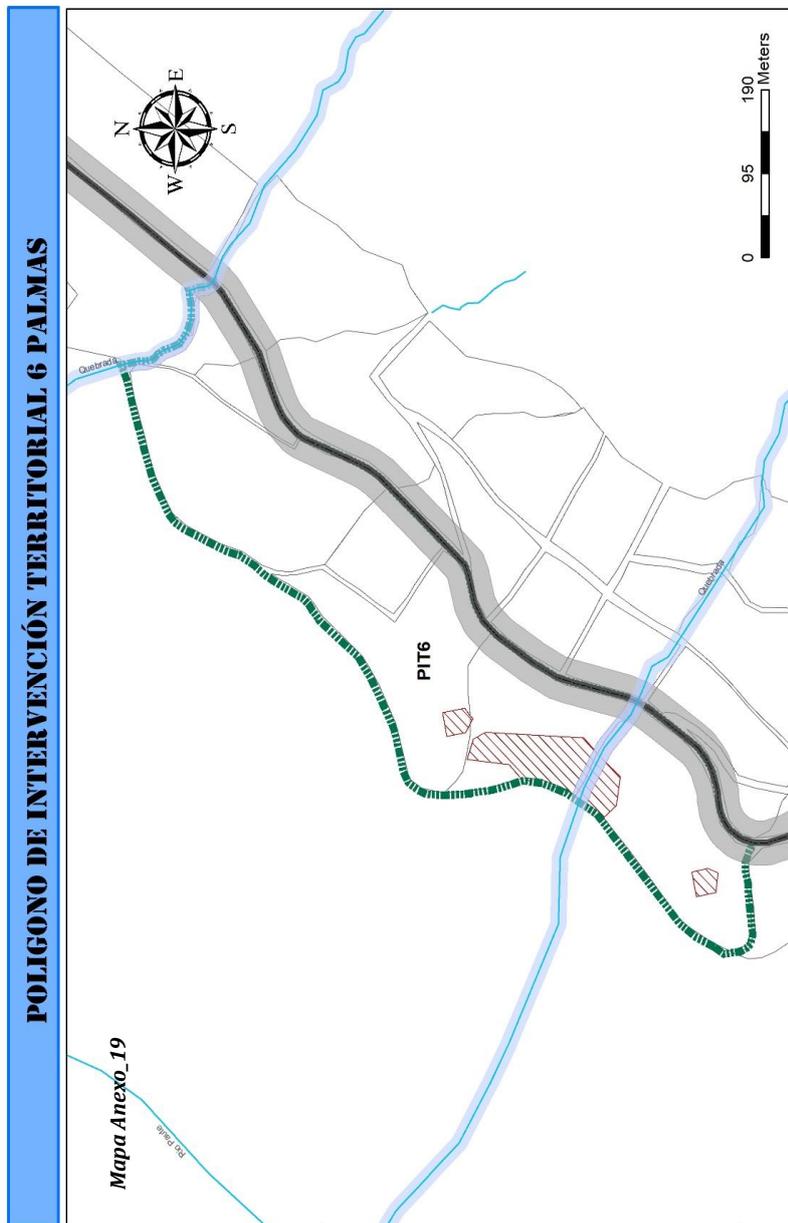
SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM. ZONA: 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

- Margen quebrada 10m
- PIT6
- Zonas de Riesgo S_O_U
- Derecho de Via Estatal de 25m Area Urbana Sevilla
- Ríos y Quebradas Sevilla de Oro
- VIA_E40

FUENTES

FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR



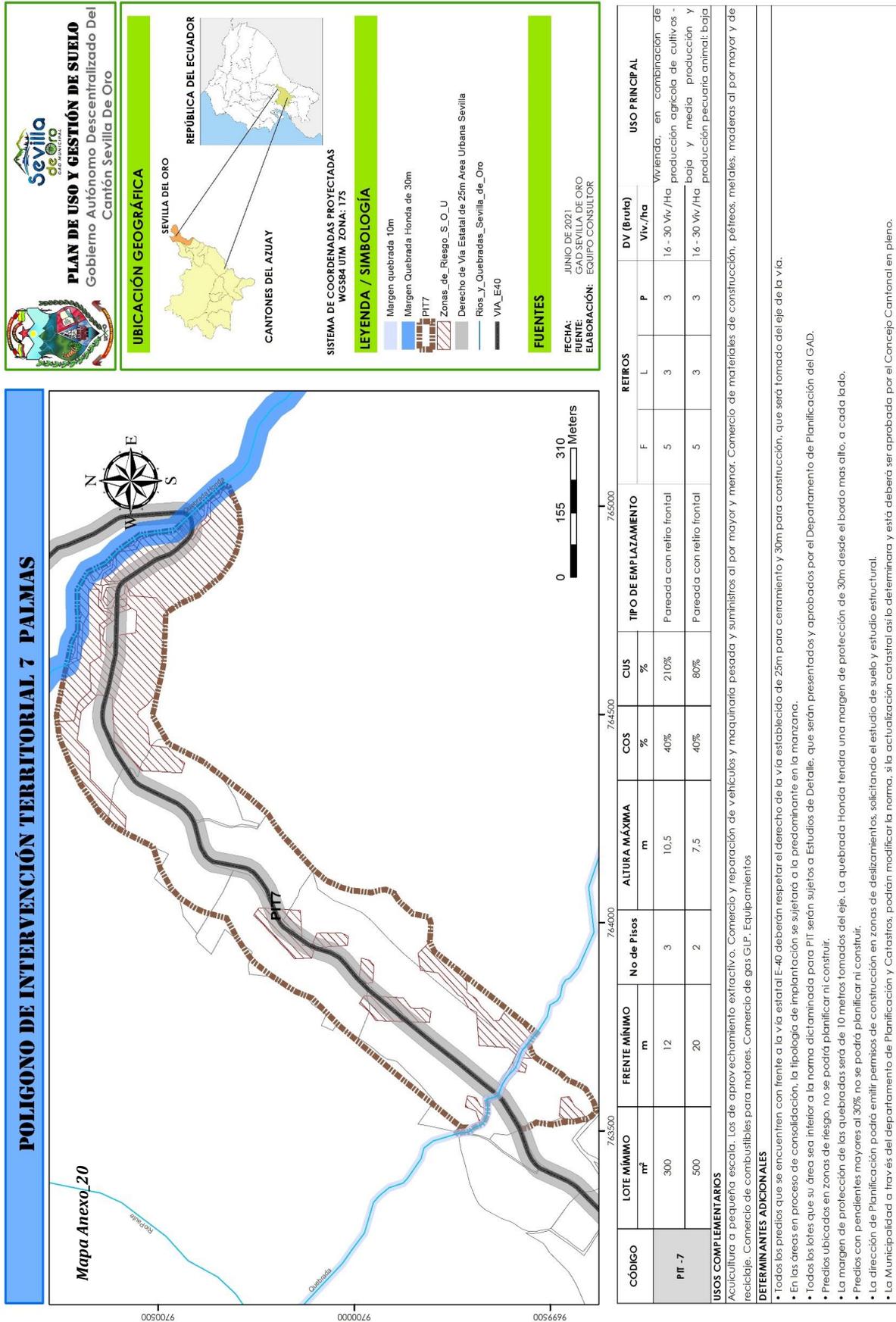
CÓDIGO	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	No de Pisos	ALTURA MÁXIMA m	COS %	CUS %	TIPO DE EMPLAZAMIENTO		RETIROS		DV (Bruta) Viv./ha	USO PRINCIPAL
							Continua con retro frontal	Continua con retro lateral	L	P		
PIT -6	200 300	10 12	3	10,5 10,5	70% 70%	210% 210%	Continua con retro frontal	Continua con retro lateral	-	3	45 - 70 Viv/Ha 45 - 70 Viv/Ha	Vivienda

USOS COMPLEMENTARIOS

Educación, Abastecimiento, Recreación, Sanitario público, Organización social, Seguridad pública, Salud, Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a vivienda al por menor, Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados, Lecherías, Bebidas no alcohólicas, Carnicerías, Panaderías, Confiterías, Heladerías, Pastelerías, Venta de emparedados, Farmacias, Boticas, Droguerías, Bazaros, Papelerías y útiles escolares, Centros de copiado de documentos y planos, Servicios personales y afines a la vivienda: Salas de masajes y gimnásticos, Baños sauna y turco, Laboratorios y estudios fotográficos, Funerarias, Salas de video grabación, Salas de video grabación, Salas de video grabación.

DETERMINANTES ADICIONALES

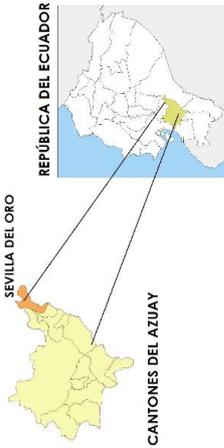
- Todos los predios que se encuentren con frente a la vía estatal E-40 deberán respetar el derecho de la vía establecido de 25m para ceintamiento y 30m para ceintamiento, que será tomado del eje de la vía.
- En las áreas en proceso de consolidación, la tipología de implantación se sujetará a la predominante en la manzana.
- Todos los lotes que su área sea inferior a la norma dictaminada para PIT serán sujetos a Estudios de Detalle, que serán presentados y aprobados por el Departamento de Planificación del GAD.
- Predios ubicados en zonas de riesgo, no se podrá planificar ni construir.
- La margen de protección de las quebradas será de 10 metros tomados del eje.
- Predios con pendientes mayores al 30% no se podrá planificar ni construir.
- La dirección de Planificación podrá emitir permisos de construcción en zonas de deslizamientos, solicitando el estudio de suelo y estudio estructural.
- La Municipalidad a través del departamento de Planificación y Catastros, podrán modificar la norma, si la actualización catastral así lo determinara y está deberá ser aprobada por el Concejo Cantonal en pleno.





PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA



SEVILLA DEL ORO
CANTONES DEL AZUAY
REPÚBLICA DEL ECUADOR

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

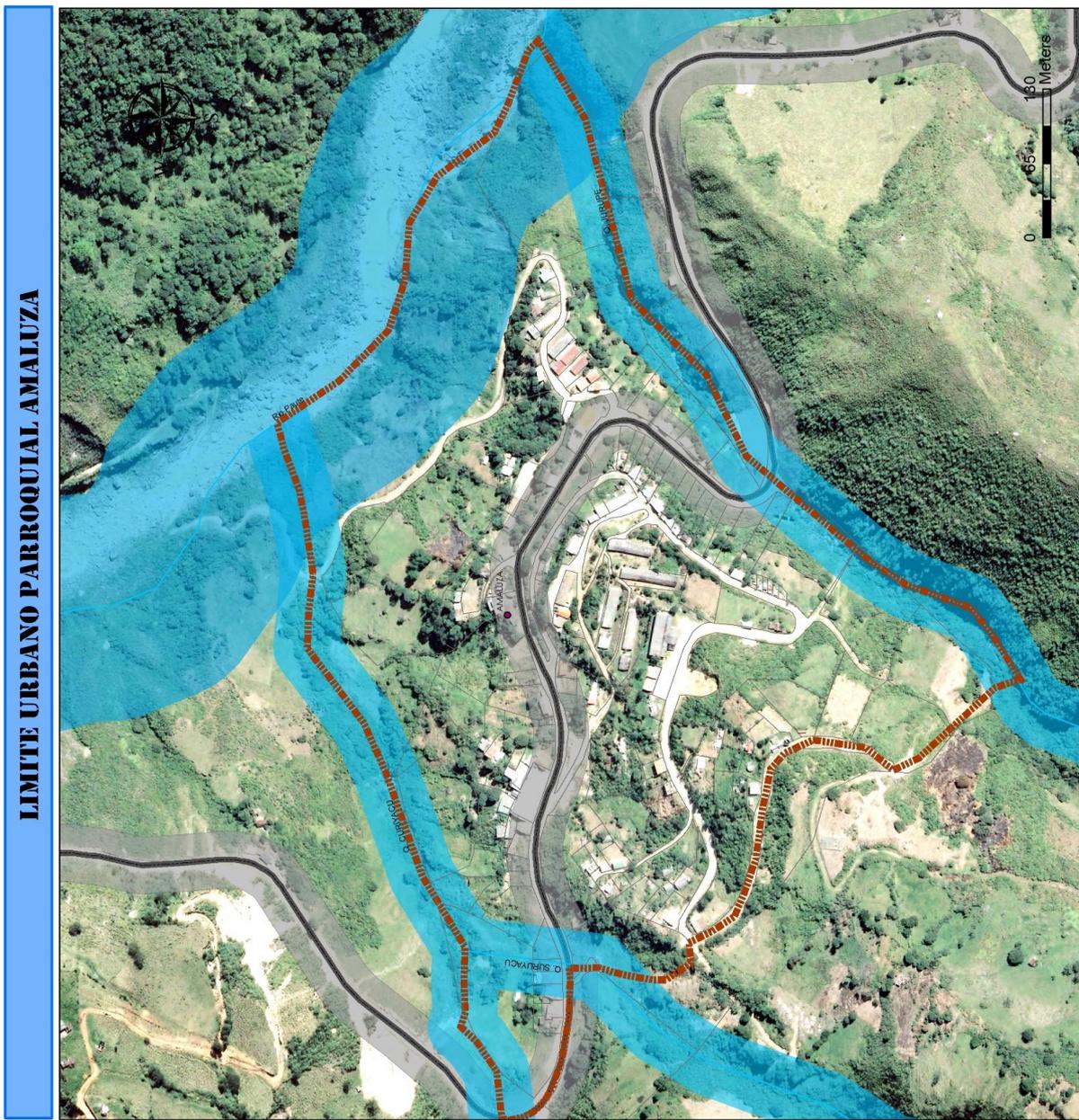
- Ríos_y_Quebradas_Sevilla_de_Oro
- LOTES AMALUZA
- Limite Urbano Amaluza Propuesto
- Margen de protección Rio Paute 100m
- Margenes de Protección 30m
- VIA_E40
- Derecho de Via Estatal de 25m Area Urbana Sevilla

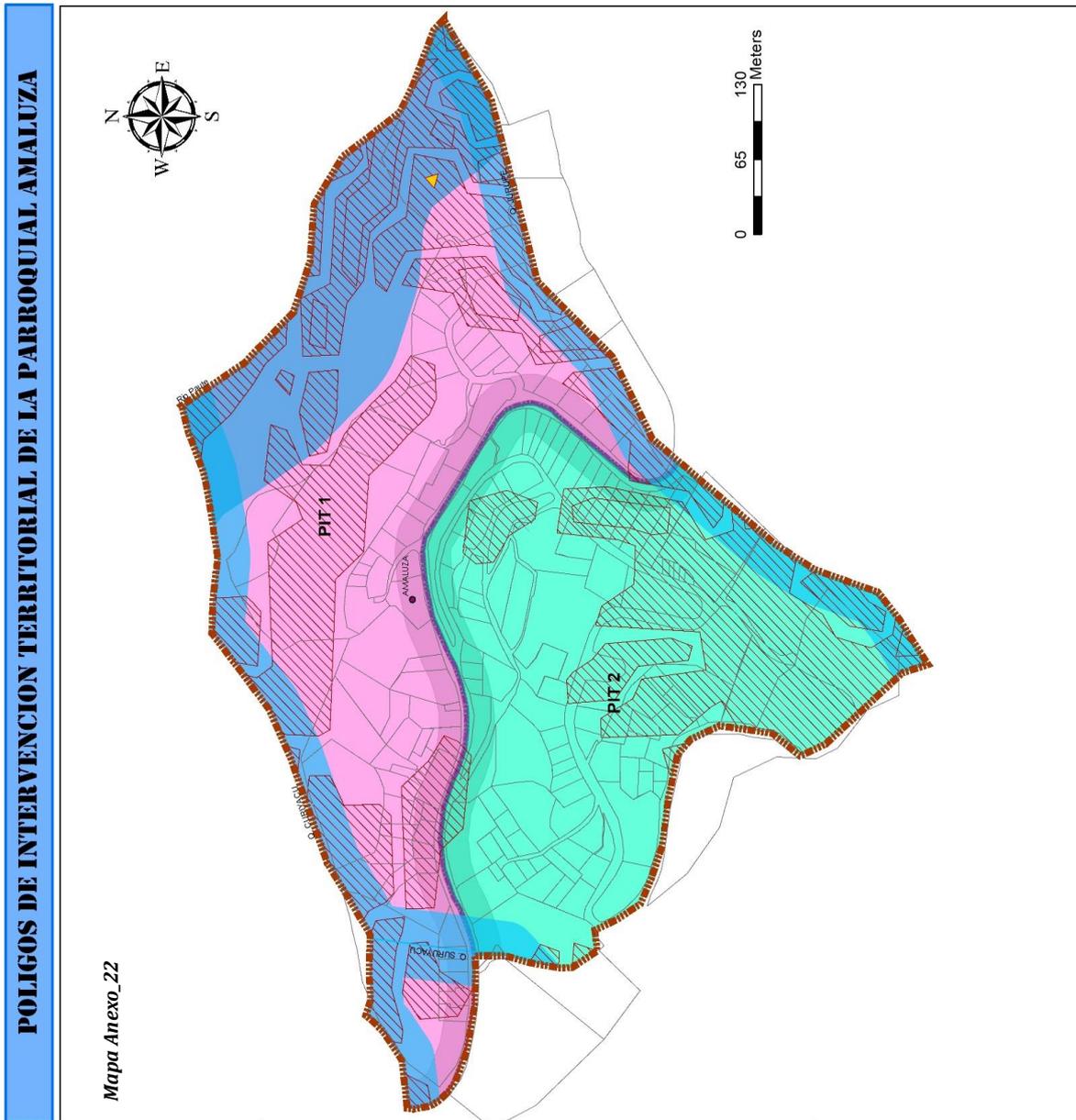
DESCRIPCIÓN

Para su delimitación se ha identificado las características homogéneas, ambientales, paisajísticas, urbanístico, social económico, así como también la capacidad de soporte del territorio y obras de infraestructura.

FUENTES

FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR





PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

SEVILLA DEL ORO
CANTONES DEL AZUAY
REPÚBLICA DEL ECUADOR

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

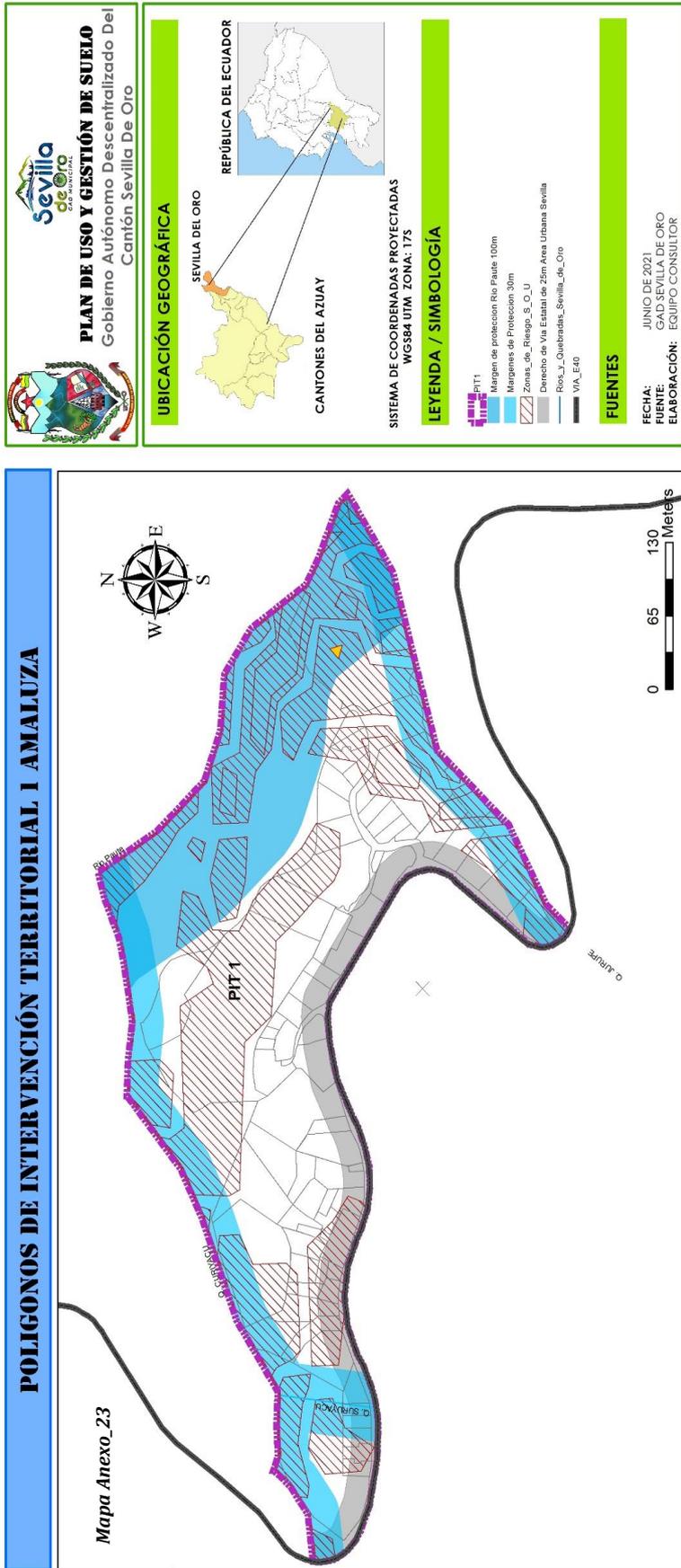
- Rios y Quebradas Sevilla de Oro
- LOTES AMALUZA
- Limite Urbano Amaluza Propuesto
- Margen de protección Rio Patate 100m
- PIT1
- PIT2
- Zonas de Riesgo S_O_U
- VIA_E40
- Derecho de Via Estatal de 25m Area Urbana Sevilla

DESCRIPCIÓN

Los polígonos de intervención territorial en áreas urbanas están identificadas por las características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio económico e histórico cultural, así como la capacidad de soporte del territorio y obras de infraestructura.

FUENTES

FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR



Sevilla de Oro
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

SEVILLA DEL ORO
REPÚBLICA DEL ECUADOR
CANTONES DEL AZUAY

SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM ZONA: 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

- PIT 1
- Margens de Protección Río Paute: 100m
- Margens de Protección: 30m
- Zonas de Riesgo: S, O, U
- Derecho de Vía Estatal de 20m Área Urbana Sevilla
- Ríos y Quebradas: Sevilla, de Oro
- VIA_E40

FUENTES

FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR

CÓDIGO	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	No de Pisos	ALTURA MÁXIMA m	COS %	CUS %	TIPO DE EMPLAZAMIENTO	RETIROS			DV (fruta) Viv./Ha	USO PRINCIPAL
								F	L	P		
PIT - 1	120	8	2	7.5	70%	140%	Continua sin retiro frontal	-	-	3	45 - 70 Viv/Ha	Vivienda, Comercio Vivienda, en combinación de producción agrícola de cultivos - baja y media producción y producción pecuaria animal: baja o mediana producción
	200	10	3	10.5	70%	210%	Continua con retiro frontal	5	-	3	45 - 70 Viv/Ha	
	500	20	2	7.5	40%	80%	Pareada con retiro frontal	5	3	3	16 - 30 Viv/Ha	
	1000	30	2	7	10%	20%	Alisada	5	3	3	1 - 10 Viv/Ha	

USOS COMPLEMENTARIOS

Educación, Abastecimiento, Recreación, Sanitario público, Organización social, Seguridad pública, Salud, Comercio cotidiano de productos de abastecimiento a la vivienda al por menor, Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados, Lecherías, Bebidas no alcohólicas, Carnicerías, Panaderías, Confiterías, Heladerías, Pastelerías, Venta de empaquetados, Farmacias, Boticas, Droguerías, Bazaros, Papelerías y útiles escolares, Centros de copiado de documentos y planos, Servicios personales y afines a la vivienda: Salas de masajes y gimnasios, Baños sauna y turco, Laboratorios y estudios fotográficos, Funerarias, Salas de velaciones, Servicios de Internet, Taxí y Telefonía Salas de Juegos de videos.

DETERMINANTES ADICIONALES

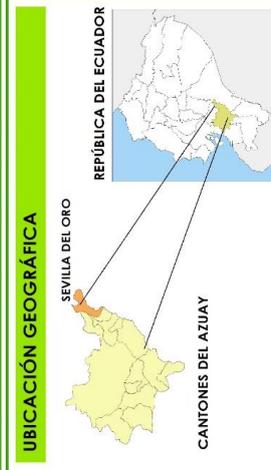
- Todos los predios que se encuentren con frente a la vía estatal E-40 deberán respetar el derecho de la vía establecido de 20m para cerramiento y 30m para construcción, que será tomado del eje de la vía.
- En las áreas en proceso de consolidación, la tipología de implantación se sujetará a la predominante en la manzana.
- Todos los lotes que su área sea inferior a la norma dictaminada para PIT serán sujetos a Estudios de Detalle, que serán presentados y aprobados por el Departamento de Planificación del GAD.
- Predios ubicados en zonas de riesgo, no se podrá planificar ni construir.
- La margen de protección de las quebradas serán de 30 metros tomados del eje. La margen de protección del Río Paute será de 100m desde el borde.
- Predios con pendientes mayores al 30% no se podrá planificar ni construir.
- La dirección de Planificación podrá emitir permisos de construcción en zonas de deslizamientos solicitando el estudio de suelo, y estudio estructural.
- La Municipalidad a través del departamento de Planificación y Catastros, podrán modificar la norma, si la actualización catastral así lo determinara y está deberá ser aprobada por el Concejo Cantonal en pleno.



Sevilla de Oro
Municipalidad

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA



SEVILLA DEL ORO
REPÚBLICA DEL ECUADOR
CANTONES DEL AZUAY

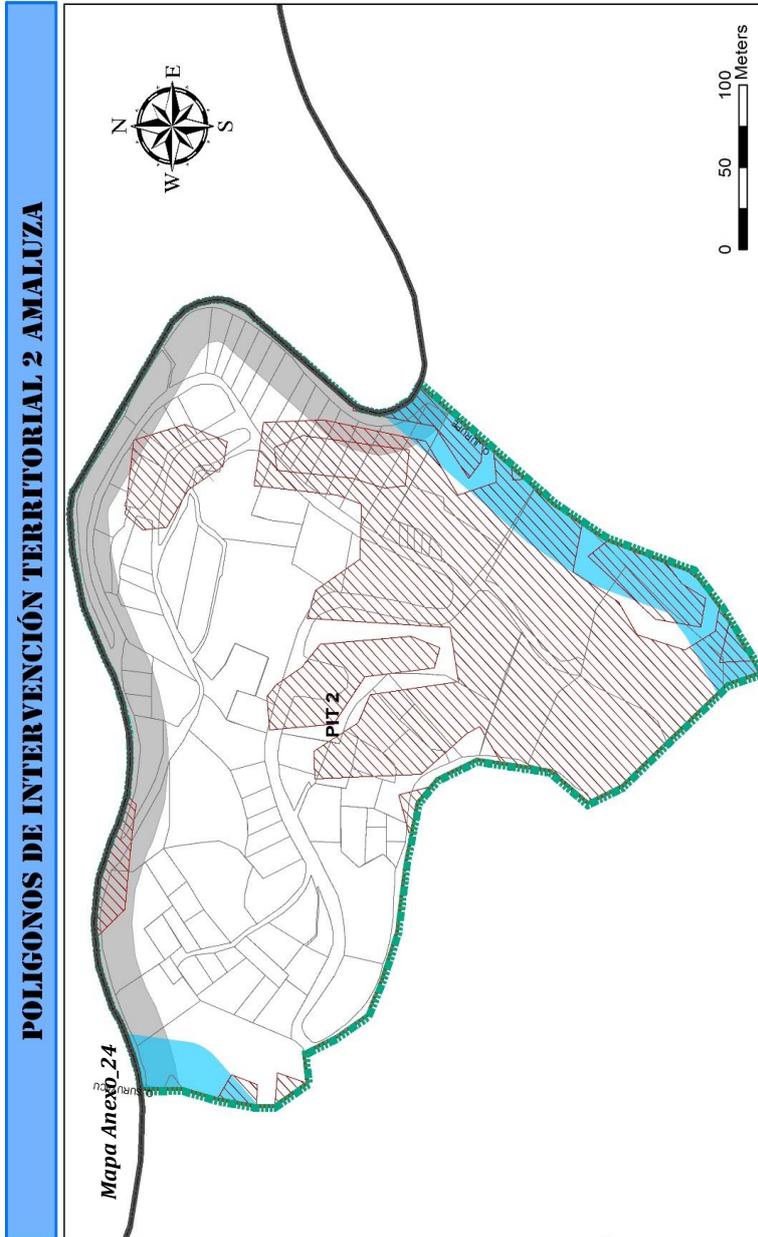
SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM. ZONA: 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

- PIT 2
- Margenes de Protección 30m
- Zonas de Riesgo S.O.U
- Derecho de Vía Estatal de 25m Área Urbana Sevilla
- Ríos y Quebradas Sevilla de Oro
- Vía E40

FUENTES

FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR



CÓDIGO	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	No de Pisos	ALTURA MÁXIMA m	COS %	CUS %	TIPO DE EMPLAZAMIENTO	RETIROS			DV (Buía) Viv./ha	USO PRINCIPAL
								F	L	P		
PIT -2	150	10	2	7,5	70%	140%	Continua sin retiro frontal	-	-	3	45 - 70 Viv./ha	Vivienda, Comercio
			2	7,5	70%	140%	Continua con retiro frontal	5	-	3	45 - 70 Viv./ha	
	3	10,5	70%	210%	Paredada sin retiro frontal	-	-	3	45 - 70 Viv./ha			
	3	10,5	70%	210%	Paredada con retiro frontal	5	-	3	45 - 70 Viv./ha			
	500	20	2	7,5	40%	80%	Paredada con retiro frontal	5	3	3	16 - 30 Viv./ha	

USOS COMPLEMENTARIOS
Educación, Abastecimiento, Recreación, Sanitario público, Organización social, Seguridad pública, Salud, Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados Lecherías, Bebidas no alcohólicas, Carnicerías, Panaderías, Heladerías, Pastelerías, Venta de empaquetados, Farmacias, Boticas, Droguerías, Bazaros, Papelerías y útiles escolares, Centros de copiado de documentos y planos, Servicios personales y afines a la vivienda, Salas de masajes y gimnasios, Baños sauna y turco, Laboratorios y estudios fotográficos, Funerarias, Salas de velaciones, Servicios de Internet, fax y telefonía Salas de juegos de videos.

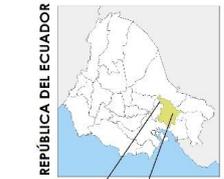
DETERMINANTES ADICIONALES

- Todos los predios que se encuentren con frente a la vía estatal E40 deberán respetar el derecho de la vía establecido de 25m para cerramiento y 30m para construcción, que será tomado del eje de la vía.
- En los predios de tipo urbano que se encuentren en la zona de protección de la vía estatal E40, se deberá respetar el derecho de la vía establecido de 25m para cerramiento y 30m para construcción, que será tomado del eje de la vía.
- Todos los lotes que se encuentren en la zona de protección de la vía estatal E40, se deberá respetar el derecho de la vía establecido de 25m para cerramiento y 30m para construcción, que será tomado del eje de la vía.
- Todos los lotes que se encuentren en la zona de protección de la vía estatal E40, se deberá respetar el derecho de la vía establecido de 25m para cerramiento y 30m para construcción, que será tomado del eje de la vía.
- Predios ubicados en zonas de riesgo, no se podrá planificar ni construir.
- La margen de protección de las quebradas serán de 30 metros tomados del eje.
- Predios con pendientes mayores al 30% no se podrá planificar ni construir. La dirección de planificación podrá emitir permisos de construcción en zonas de deslizamientos, solicitando el estudio de suelo, y estudio estructural.
- La Municipalidad a través del departamento de Planificación y Catastros, podrán modificar la norma, si la actualización catastral así lo determinara y esta deberá ser aprobada por el Concejo Cantonal en pleno.



PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del
Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA



REPÚBLICA DEL ECUADOR
SEVILLA DEL ORO
CANTONES DEL AZUAY

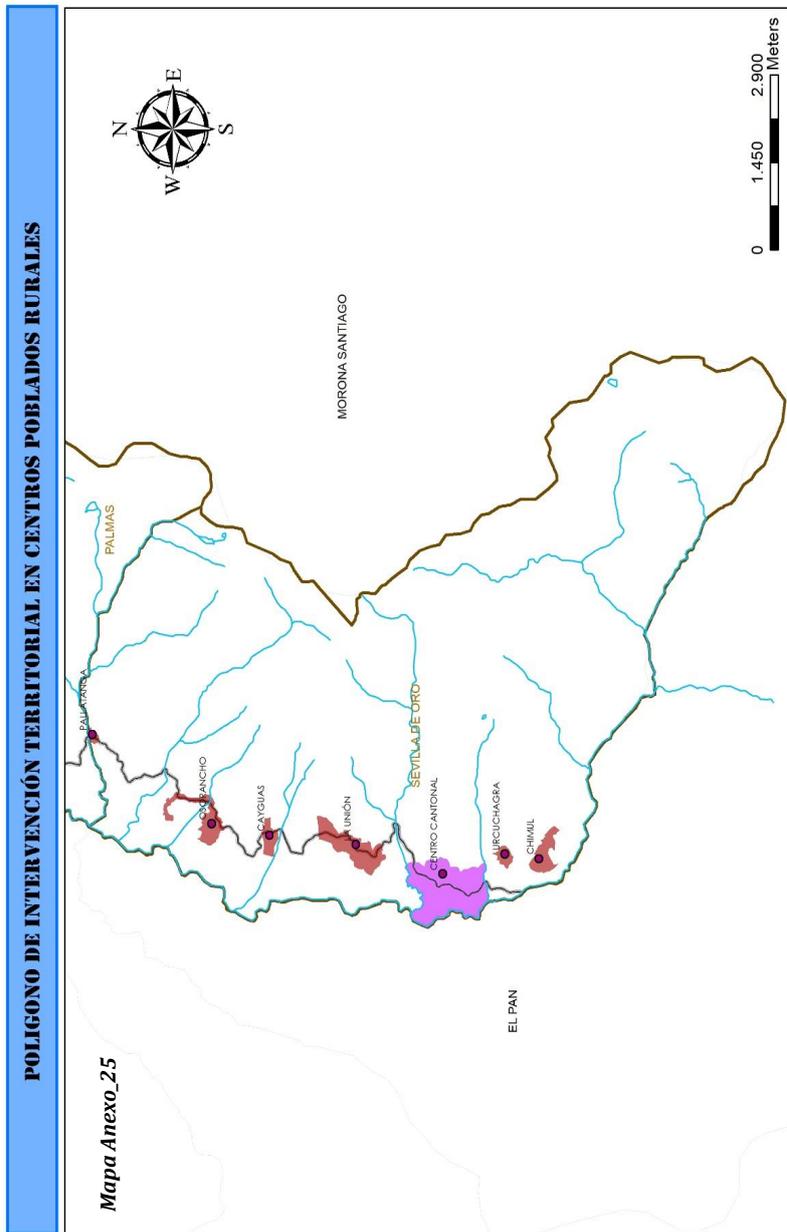
SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM ZONA: 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

- Centro_Poblado_Chimil PIT1
- Centro_Poblado_Urcuchagra PIT2
- Centro_Poblado_la Unión PIT3
- Centro_Poblado_Cayguas PIT4
- Centro_Poblado_Osorendicho PIT5
- Centro_Poblado_Pallatanga PIT6
- Derecho de Via Estatal de 25m PIT 28
- VIA_E40
- Limite_Urbano_Sevilla_de_Oro_Propuesto

FUENTES

FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR



CÓDIGO	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	No de Pisos	ALTURA MÁXIMA m	COS %	COST %	TIPO DE EMPLAZAMIENTO			RETIROS			DV (Bruta) Viv./Ha	USO PRINCIPAL
							Continúa sin retiro	frontal	lateral	L	P	F		
PIT -1	200	8	2	7.5	70%	140%	Continúa sin retiro	frontal	-	-	-	45 - 70 Viv/Ha	Vivienda Agrícola.	
PIT -2	300	12	2	7.5	70%	140%	Pareada con Retiro	frontal	3	3	3	45 - 70 Viv/Ha		
PIT -3														
PIT -4														
PIT -5														
PIT -6														

USOS COMPLEMENTARIOS

Educación, Abastecimiento, Recreación, Sanitario público, Organización social, Seguridad pública, Salud, Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados, Lecherías, Bebidas no alcohólicas, Carnicerías, Panaderías, Confiterías, Heladerías, Pastelerías, Venta de emparedados, Farmacias, Boticas, Droguerías, Bazaros, Papelerías y útiles escolares, Centros de copiado de documentos y planos, Servicios personales y afines a la vivienda; Salas de masajes y gimnásticas, Baños sauna y turco, Laboratorios y estudios fotográficos, Funerarias, Salas de velaciones, Servicios de internet, fax y telefonía Salas de juegos de videos.

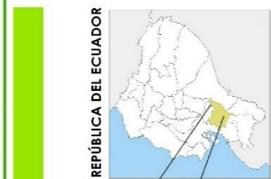
DETERMINANTES ADICIONALES

- Todos los predios que se encuentren con frente a la vía estatal E-40 deberán respetar el derecho de la vía establecido de 25m para cerramiento y 30m para construcción, que será tomado del eje de la vía.
- En las áreas en proceso de consolidación, la tipología de implementación se sujetará a la predeterminada en la manzana.
- Todos los lotes que su área sea inferior a la norma dictaminada para PIT serán sujetos a Estudios de Detalle, que serán presentados y aprobados por el Departamento de Planificación del GAD.
- La margen de protección de las quebradas y ríos serán de 30 metros tomados del borde mas alto.
- Bajo ninguna circunstancia o excepción se podrá construir en margenes de protección de ríos, quebradas, canales, lagunas o embalses.
- Predios ubicados en zonas de riesgo, no se podrá planificar ni construir.
- La Municipalidad a través del departamento de Planificación y Catastros, podrán modificar la norma, si la actualización catastral así lo determinara y esta deberá ser aprobada por el Concejo Cantonal en pleno.



PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA



SEVILLA DEL ORO
CANTONES DEL AZUAY

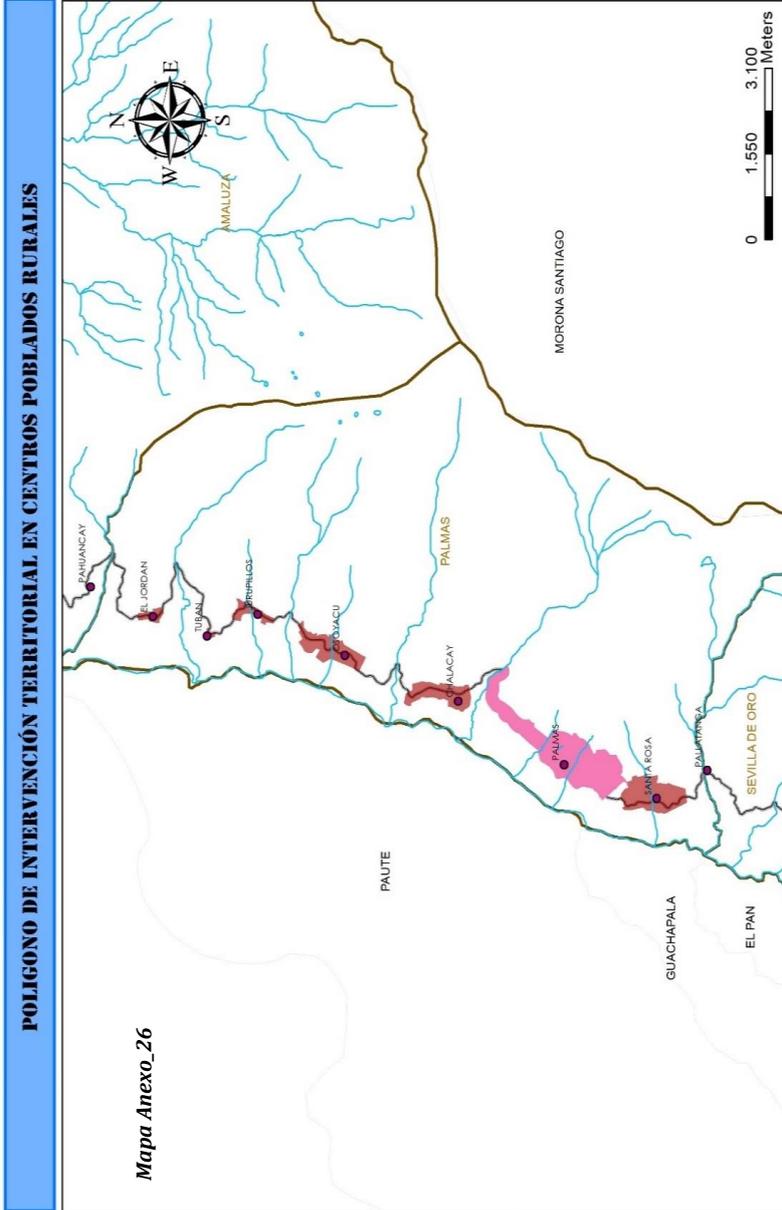
SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM ZONA: 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

- Centro_Poblado_Santa_Rosa PIT7
- Centro_Poblado_Challacay PIT8
- Centro_Poblado_Okoyacu PIT9
- Centro_Poblado_Juncillos PIT10
- Centro_Poblado_Tubau PIT11
- Centros_Poblados_Jordan PIT12
- Limite Urbano Palmas Propuesto
- VIA_E40
- Derecho de Via Estatal de 25m PIT 28

FUENTES

FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR



CÓDIGO	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	No de Pisos	ALTURA MÁXIMA m	COS %	COS T %	TIPO DE EMPLAZAMIENTO	RETIROS			DY (Bruta) Viv./Ha	USO PRINCIPAL
								L	F	P		
PIT -7	200	8	2	7.5	70%	140%	Continua sin retiro frontal	-	-	3	45 - 70 Viv/Ha	Vivienda, Agrícola.
PIT -9	300	12	2	7.5	70%	140%	Pareada con Retiro frontal	3	3	3	45 - 70 Viv/Ha	

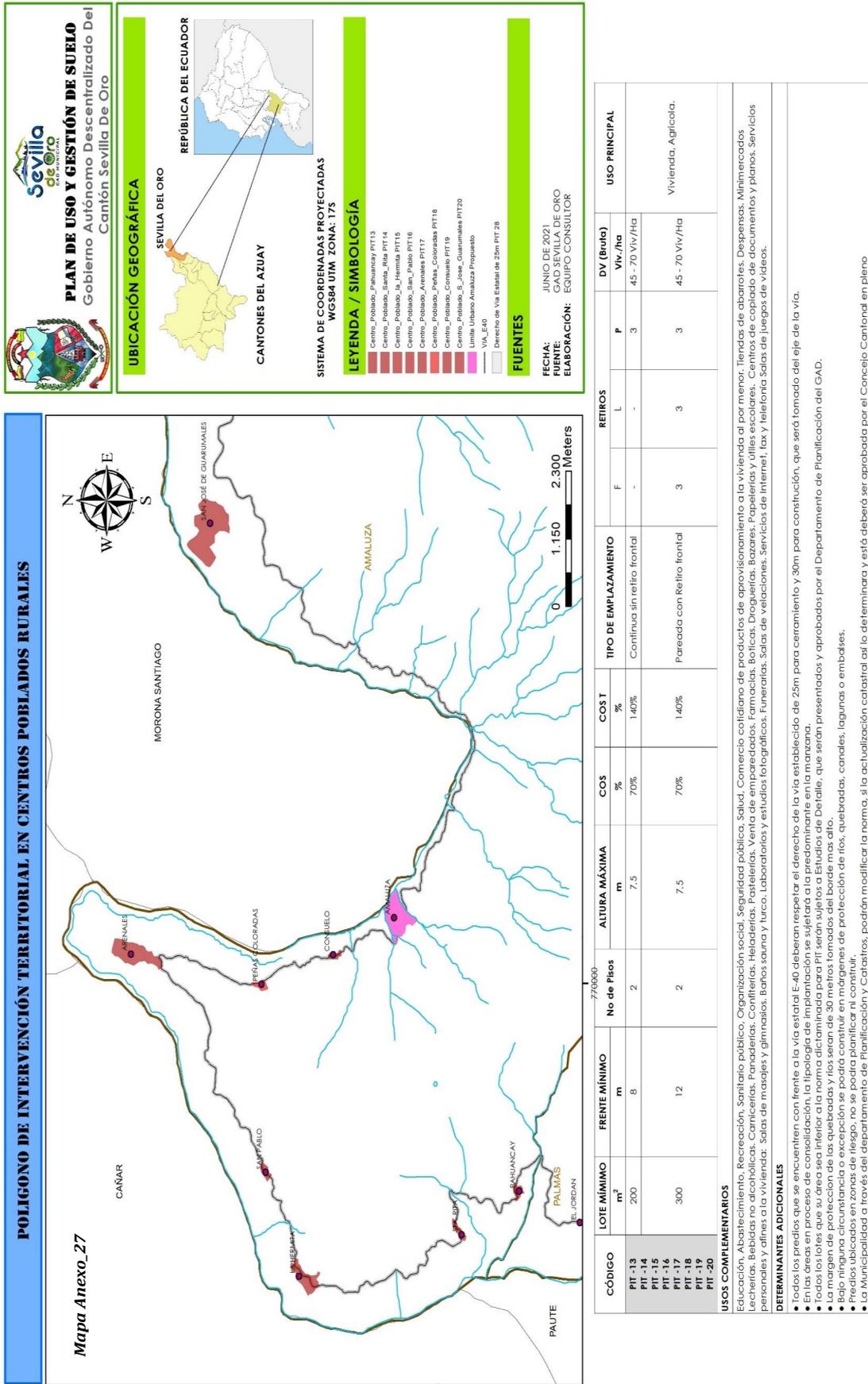
USOS COMPLEMENTARIOS

Educación, Abastecimiento, Recreación, Sanitario público, Organización social, Seguridad pública, Salud, Comercio cotidiano de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados, Lecherías, bebidas no alcohólicas, Carnicerías, Panaderías, Confiterías, Heladerías, Pastelerías, Venta de empaquetados, Farmacias, Boticas, Droguerías, Bazaros, Papelerías y útiles escolares, Centros de copiado de documentos y planos, Servicios personales y afines a la vivienda, Salas de masajes y gimnasios, Baños sauna y turco, Laboratorios y estudios fotográficos, Funerarias, Salas de velaciones, Salas de juegos de videos.

DETERMINANTES ADICIONALES

- Todos los predios que se encuentren con frente a la vía estatal E-40 deberán respetar el derecho de la vía establecido de 25m para cerramiento y 30m para construcción, que será tomado del eje de la vía.
- En las áreas en proceso de consolidación, la tipología de implantación se sujetará a la predominante en la manzana.
- Todos los lotes que su área sea inferior a la norma dictaminada para PIT serán sujetos a Estudios de Detalle, que serán presentados y aprobados por el Departamento de Planificación del GAD.
- La margen de protección de las quebradas y ríos serán de 30 metros tomados del borde mas alto.
- Bajo ninguna circunstancia o excepción se podrá construir en márgenes de protección de ríos, quebradas, canales, lagunas o embalses.
- Predios ubicados en zonas de riesgo, no se podrá planificar ni construir.
- La Municipalidad a través del departamento de Planificación y Catastros, podrán modificar la norma, si la actualización catastral así lo determinara y esta deberá ser aprobada por el Concejo Cantonal en pleno

0000016



Sevilla de Oro
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
 Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

SEVILLA DEL ORO

REPÚBLICA DEL ECUADOR

CANTONES DEL AZUAY

SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
 WGS84 UTM ZONA: 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

- Centro Poblado, Palmarazay PTT13
- Centro Poblado, Santa Rita PTT14
- Centro Poblado, La Hermita PTT15
- Centro Poblado, San Pablo PTT16
- Centro Poblado, Avenida PTT17
- Centro Poblado, Puntas Coloradas PTT18
- Centro Poblado, Conchuelo PTT19
- Centro Poblado, S. José, Guanumales PTT20
- Límite Urbano Amaluza Propuesto
- VIA_E40
- Derecho de Via Estatal de 25m PTT 28

FUENTES

JUNIO DE 2021
 GAD SEVILLA DE ORO
 ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR

POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN CENTROS POBLADOS RURALES

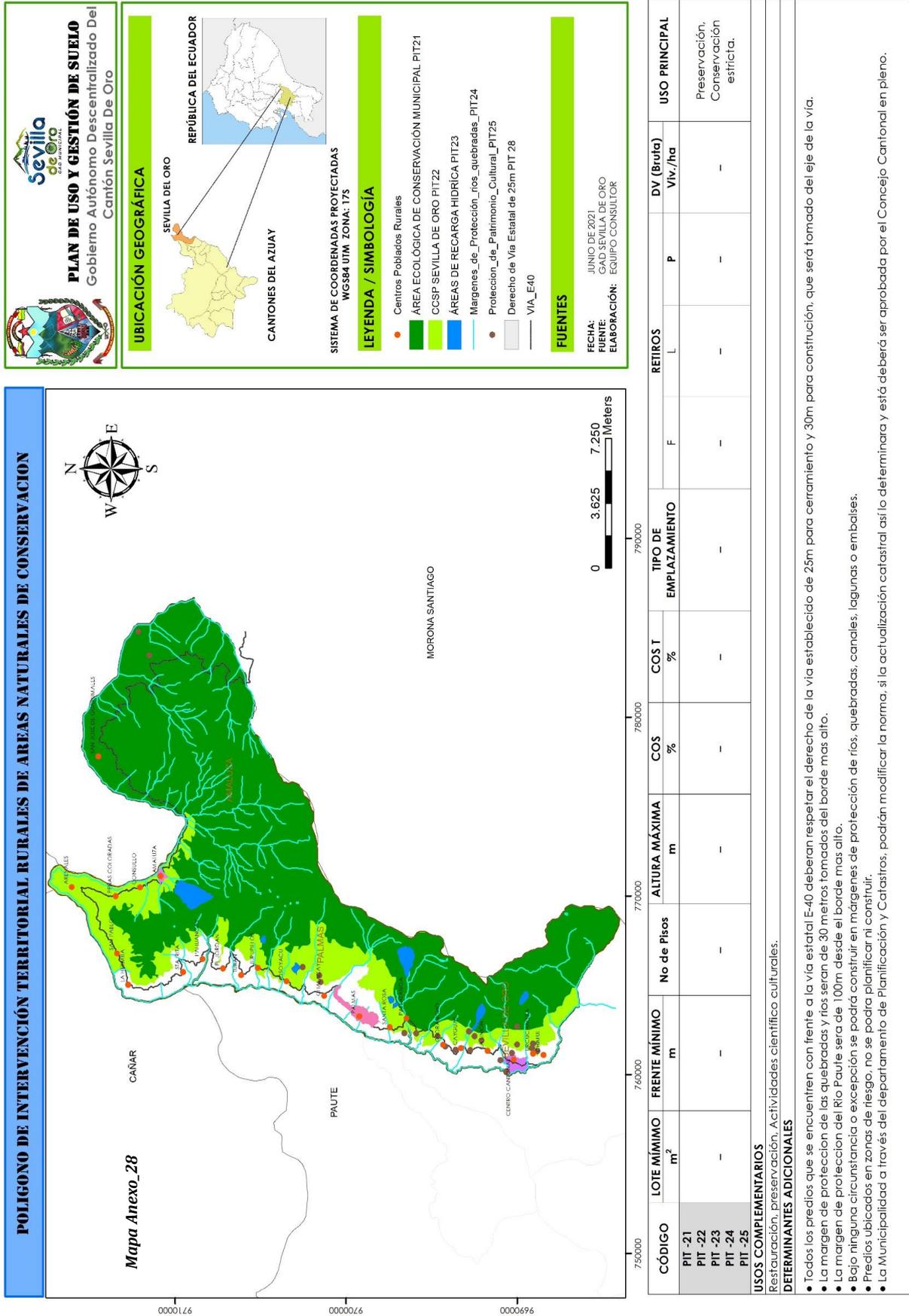
Mapa Anexo_27

CÓDIGO	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	No de Pisos	ALTURA MÁXIMA m	COS %	COS T %	TIPO DE EMPLAZAMIENTO	RETIROS			USO PRINCIPAL
								F	L	P	
PT -13 PT -14 PT -15 PT -16 PT -17 PT -18 PT -19 PT -20	200 300	8 12	2 2	7.5 7.5	70% 70%	140% 140%	Continua sin retiro frontal Paredes con Retiro frontal	- 3	- 3	3 3	Vivienda, Agrícola.

USOS COMPLEMENTARIOS
 Educación, Abastecimiento, Recreación, Sanitario público, Organización social, Seguridad pública, Salud, Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados, Lecherías, Bebidas no alcohólicas, Carnicerías, Panaderías, Confiterías, Heladerías, Venta de empaquetados, Farmacias, Boticas, Droguerías, Bazaros, Papelerías y Utiles escolares, Centros de copiado de documentos y planos, Servicios personales y afines a la vivienda: Salas de masajes y gimnasios, Baños sauna y turco, Laboratorios y estudios fotográficos, Fumerías, Salas de velaciones, Servicios de internet, fax y telefonía Salas de juegos de videoos.

DETERMINANTES ADICIONALES

- Todos los predios que se encuentren con frente a la vía estatal E-40 deberán respetar el derecho de la vía establecido de 25m para ceramiento y 30m para construcción, que será tomado del eje de la vía.
- En las áreas en proceso de consolidación, la tipología de implantación se sujetará a la predominante en la manzana.
- Todos los lotes que su área sea inferior a la norma dictaminada para no serán sujetos a Estudios de Detalle, que serán presentados y aprobados por el Departamento de Planificación del GAD.
- Los lotes con área superior a 300 m² deberán presentar un estudio de detalle.
- Bajo ninguna circunstancia o excepción se podrá construir en márgenes de protección de ríos, quebradas, canales, lagunas o embalses.
- Predios ubicados en zonas de riesgo, no se podrá planificar ni construir.
- La Municipalidad a través del departamento de Planificación y Catastros, podrán modificar la norma, si la actualización catastral así lo determinara y está deberá ser aprobada por el Concejo Cantonal en pleno





PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA



SEVILLA DEL ORO
REPUBLICA DEL ECUADOR
CANTONES DEL AZUAY

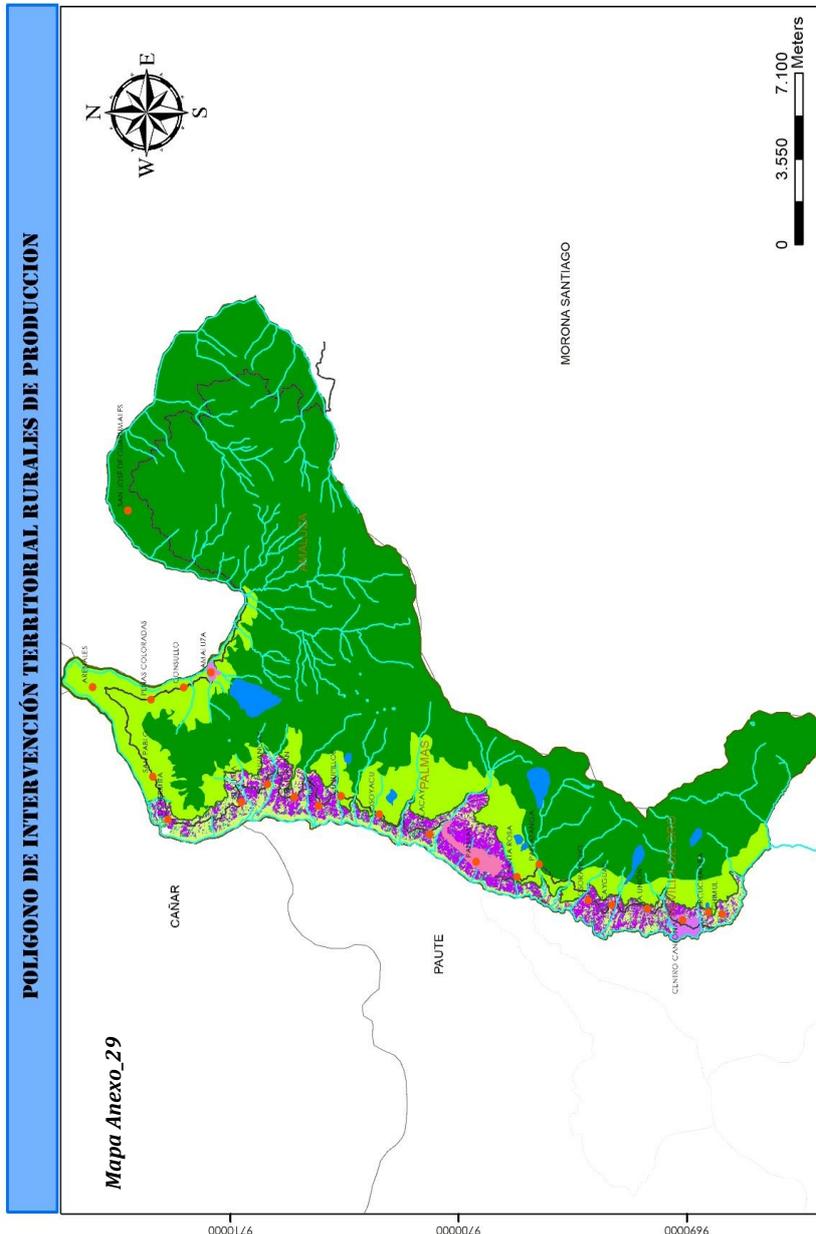
SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM ZONA: 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

- Areas de Conservación PIT 21
- Areas Agropecuarias PIT26
- Agricultura
- Pecuaria
- Area de Suelo Rural Extractivo PIT27
- Centros Habitados Rurales
- Val. E-40
- Derecho de Vía Estatal de 25m PIT 28

FUENTES

FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR



CÓDIGO	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	No de Pisos	ALTURA MÁXIMA m	COS %	COS T %	TIPO DE EMPLAZAMIENTO			RETIROS			DV (Bruto) Vv/ Jha	USO PRINCIPAL
							Aislada	F	L	P	F	L		
PIT -26	2500	30	2	7	10%	20%	Aislada	5	3	3	3	1 - 10 Vv/Jha	Vivienda rural en combinación de producción agrícola de cultivos - baja y media producción y producción pecuaria animal; baja o mediana producción	
	5000	40	—	—	—	—	Aislada	5	3	3	3	1 - 10 Vv/Jha	Agropecuaria	

USOS COMPLEMENTARIOS
Comercios afines a la vivienda y consumo personal no alimenticios al por menor, Producción artesanal, Agroforestal, Forestal de protección, Silvopastoral, Protección arqueológica, Pesca de agua dulce, Protección ecosistémica o hídrica, Rehabilitación del suelo, Turismo ecológico.

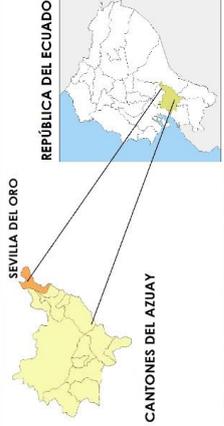
DETERMINANTES ADICIONALES

- Todos los predios que se encuentren con frente a la vía estatal E-40 deberán respetar el derecho de la vía establecido de 25m para cerramiento y 30m para construcción, que será tomado del eje de la vía.
- Todos los lotes que su área sea inferior a la norma dictaminada para PIT serán sujetos a Estudios de Detalle, que serán presentados y aprobados por el Departamento de Planificación del GAD.
- La margen de protección de las quebradas y ríos serán de 30 metros tomados del borde más alto.
- Bajo ninguna circunstancia o excepción se podrá construir en márgenes de protección de ríos, quebradas, canales, lagunas o embalses.
- Predios ubicados en zonas de riesgo, no se podrá planificar ni construir.
- La Municipalidad a través del departamento de Planificación y Catastros, podrán modificar la norma, si la actualización catastral así lo determinara y está deberá ser aprobada por el Concejo Cantonal en pleno



PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
Gobierno Autónomo Descentralizado Del Cantón Sevilla De Oro

UBICACIÓN GEOGRÁFICA



SEVILLA DEL ORO
REPÚBLICA DEL ECUADOR
CANTONES DEL AZUAY

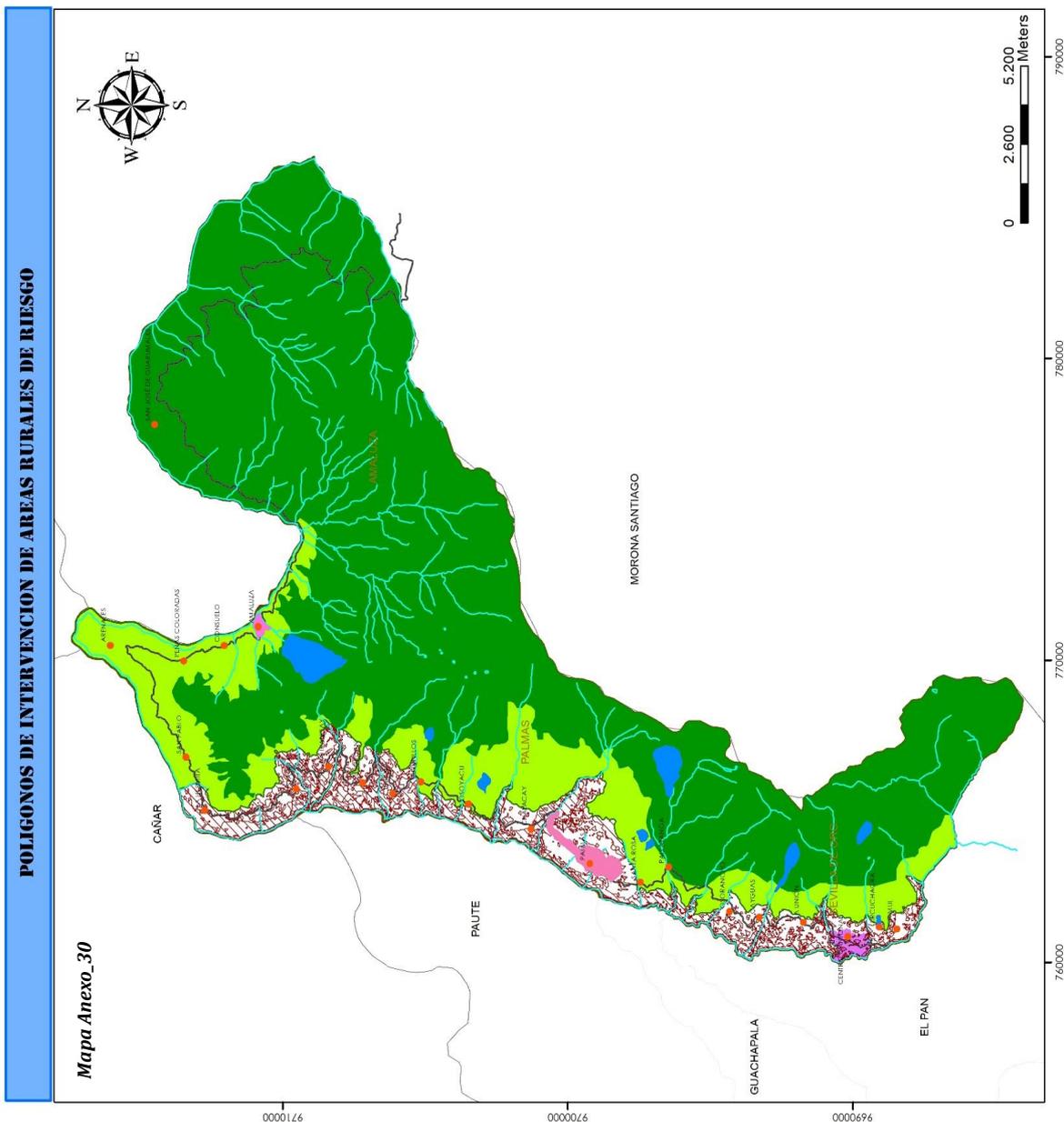
SISTEMA DE COORDENADAS PROYECTADAS
WGS84 UTM ZONA: 17S

LEYENDA / SIMBOLOGÍA

- Centros Poblados Rurales
- VIA_E40
- ÁREA ECOLÓGICA DE CONSERVACIÓN MUNICIPAL PIT21
- CCSP SEVILLA DE ORO PIT22
- Derecho de Via Estatal de 25m PIT 28
- Zonas_de_Riesgo PIT 29
- Limite Urbano Amaluzza Propuesto
- Limite Urbano Palmas Propuesto
- Limite_Urbano_Sevilla_de_Oro_Propuesto

FUENTES

FECHA: JUNIO DE 2021
FUENTE: GAD SEVILLA DE ORO
ELABORACIÓN: EQUIPO CONSULTOR





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.