

**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Mocha**

ORDENANZA PDOT-PUGS



GAD Municipal de Mocha

Enero 2021

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

TABLA DE CONTENIDO

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MOCHA	4
ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN MOCHA.	13
CAPÍTULO I.- CONTENIDOS DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.	44
COMPONENTE BIOFISICO	56
COMPONENTE ECONOMICO PRODUCTIVO	56
COMPONENTE SOCIO CULTURAL	57
COMPONENTE ASENTAMIENTOS HUMANOS	57
COMPONENTE POLÍTICO INSTITUCIONAL	57
CAPÍTULO II.- OCUPACIÓN DEL SUELO	57
CAPÍTULO III.- NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL	61
DEL SUELO URBANO	61
DEL SUELO RURAL	63
DEL SUELO RURAL INDUSTRIAL Y AGROINDUSTRIA	65
1. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 1	67
2. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 2	69
3. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 3	70
4. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 4	71
5. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 5	73
6. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 6	74
7. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 7	75
8. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 8	77
9. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 9	78
10. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 10	80
11. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL 11	81
12. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN-RURAL 12	81
13. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL 13	82
14. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL 14	83
15. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL 15	83
16. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL 16	84
17. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL 17	84
18. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL 18	85
19. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL 19	86
CAPÍTULO I.- NORMAS COMUNES PARA EL RÉGIMEN PREDIAL Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN EL CANTÓN MOCHA.	86
CAPÍTULO II.- NORMAS GENERALES DE HABITABILIDAD	91

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

CAPÍTULO III.- NORMA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	91
CAPÍTULO IV.- VIALIDAD Y ESPACIO PÚBLICO	92
DEL ESPACIO PÚBLICO	100
CAPÍTULO V.- PROCEDIMIENTOS Y PERMISOS	102
SECCIÓN I.- DE LOS PROFESIONALES	102
SECCIÓN II.- DE LA RESPONSABILIDAD DE LA APROBACIÓN DE TRÁMITES	103
SECCIÓN III.- DE LÍNEA DE FÁBRICA	104
SECCIÓN IV.- DE APROBACIÓN DE PLANOS	104
SECCIÓN V.- DE LOS PERMISOS DE LA CONSTRUCCIÓN	105
SECCIÓN XI.- DE LOS PERMISOS DE TRABAJOS VARIOS Y USO DE SUELO EN ESPACIO PÚBLICO	106
SECCIÓN XII.- CERTIFICACIÓN DE RIESGOS	107
SECCIÓN XIII.- FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES COMERCIALES	107
CAPÍTULO VI.- GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL	108
CAPÍTULO I.- INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIOS DE GESTIÓN DE SUELO.	110
CAPÍTULO II.- OTROS INSTRUMENTOS, DISPOSICIONES GENERALES DE NORMAS PARTICULARES DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.	114
SECCIÓN I.- PRESENTACIÓN DE PLANOS	114
CAPÍTULO VIII.- INFRACCIONES Y SANCIONES	117
SECCIÓN I.- DE LAS INFRACCIONES	117
SECCIÓN II.- DE LAS SANCIONES	117
DISPOSICIONES GENERALES	121

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MOCHA

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante la Constitución) señala: El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible;

Que, el Artículo 3, numeral 1, Ibídem, señala que son deberes primordiales del Estado, garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes; y además, en los numerales 5 y 6 establecen como deberes primordiales del Estado: “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir”; y, “Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”

Que, el inciso primero del artículo 14 de la Constitución determina que, se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, Sumak Kawsay.

Que, el artículo 31 de la Constitución garantiza que: *“las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”*

Que, el artículo 32 de la Constitución determina que, la salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, la alimentación, la educación, la cultura física, el trabajo, la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir. El Estado garantizará este derecho mediante políticas económicas, sociales, culturales, educativas y ambientales; y el acceso permanente, oportuno y sin exclusión a programas, acciones y servicios de promoción y atención integral de salud.

Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución reconoce y garantiza a las personas: “El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”

Que, el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución determina que: “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos.”

Que, el numeral 2 del artículo 225 de la Constitución determina que los organismos que comprenden el sector público, se encuentran incluidas las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.

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

Que, el artículo 227 de la Constitución establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige, entre otros, por los principios de eficiencia, calidad, coordinación y participación.

Que, el artículo 241 de la Constitución dispone que: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”

Que, la Constitución en el numeral 6 del artículo 261 establece que: “El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda. (...)”.

Que, el artículo 264, en los numerales 1 y 2 la Constitución, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la ley: “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;” y, “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”

Que, en el inciso segundo del artículo 275 de la Constitución establece que: “La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)”.

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: “Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.”

Que, en el numeral 1 y 3 del artículo 375 de la Constitución manifiesta que: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

Que, el artículo 376 de la Constitución establece que: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.”

Que, el artículo 389 en su inciso primero y numeral 3 establece que: el Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurar que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...).”

Que, el artículo 390, de la Constitución señala: Los riesgos se gestionan bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implica la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico. Cuando sus capacidades para la gestión del riesgo sean insuficientes, las instancias de mayor ámbito territorial y mayor capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo necesario con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad.

Que, el artículo 415 de la Constitución señala que: el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción del reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.

Que, el sistema y órganos de seguridad pública, y los órganos ejecutores, establecidos en la Ley de Seguridad Pública y del Estado, señala en los artículos 11, literal d) la prevención y las medidas para contrarrestar, reducir y mitigar los riesgos de origen natural y antrópico o para reducir la vulnerabilidad, corresponden a las entidades públicas y privadas, nacionales, regionales y locales.

Que, en el inciso primero del artículo 24, del Reglamento a la Ley de Seguridad Pública y del Estado determina los comités de operaciones de emergencia (COE) son instancias interinstitucionales responsables en su territorio de coordinar las acciones tendientes a la reducción de riesgos, y a la respuesta y recuperación en situaciones de emergencia y desastres.

Que, mediante resolución N° 142-2017 de la Secretaría de Gestión de Riesgos, emitió el Manual del Comité de Operaciones de Emergencias (COE), en el número 3.1 del manual del Comité de operaciones de emergencia COE contenido en la resolución N° SNG-142-2017 define a la emergencia como “Un evento que pone en peligro a las personas, los bienes o a la comunidad de los servicios en una comunidad y que requiere de una respuesta inmediata y eficaz a través de las entidades locales.”; y que en el número 3.2 La calificación para el nivel de evento o situación peligrosa es un índice de calificación del grado de afectación o de posible afectación en el territorio, la población, los sistemas y estructuras, así como la capacidad de las instituciones para la respuesta humanitaria a la población afectada.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

Que, el literal c) del artículo 54 del COOTAD, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”

Que, el artículo 55 literales a), b) y j) del COOTAD, señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; y) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; preservando y garantizando el acceso de las personas;

Que, el literal x) del artículo 57 del COOTAD, determina que, al concejo municipal y metropolitano, les corresponde: “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”

Que, el inciso primero y segundo del artículo 140 del COOTAD señala que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionan de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, 4 colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...).”

Que, el inciso primero y segundo del artículo 147 del COOTAD establece que: “El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (...).”

Que, en el artículo 323 del COOTAD se determina que: “El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello (...).”

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: “Control de la

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones”.

Que, el Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su artículo 3, señala: “Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones:

- a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;
- b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y,
- c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales”.

Que, el Código Orgánico Administrativo en su inciso primero del artículo 130, señala: “Competencia normativa de carácter administrativo. Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública”.

Que, el Libro I y Título I del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas contiene la Planificación del desarrollo, el Ordenamiento territorial y la Política Pública.

Que, el Art. 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.

Que, el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los Consejos de Planificación se constituirán y organizará mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: “1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural,

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones.”

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: “1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación 5 presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.”

Que, en el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se define que: “Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Estos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.

Que, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: “(...) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...) Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizar las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, en el Reglamento del Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el artículo 48.- Priorización de programas y proyectos de inversión para la atención de estados de excepción. - En el caso de declaratorias de estados de excepción, o por causas de emergencia establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, u originadas por la ocurrencia de desastres de origen natural o antrópico, se incluirá en el Programa Anual de Inversiones los programas y proyectos de inversión pública que se requiera ejecutar para atender el estado de excepción. En dichos casos, las entidades deberán notificar a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo los cambios realizados en el Plan Anual de Inversiones por este concepto.

En los casos señalados, no será necesario el dictamen de priorización de la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y bastará la notificación descrita en el inciso anterior.

Que, en el Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el Artículo 64, Preeminencia de la producción nacional e incorporación de enfoques ambientales y de Gestión de Riesgo. - En el diseño e implementación de los programas y proyectos de inversión pública, se promoverá acciones de mitigación,

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

adaptación al cambio climático y a la gestión de vulnerabilidades y riesgos antrópicos y naturales. En la adquisición de bienes y servicios necesarios para la ejecución de sus programas y proyectos, se privilegiará a la producción nacional.

Que, de acuerdo a su artículo 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tiene por objeto: “(...) fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que inciden significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.”;

Que, el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo al numeral 3 de su artículo 3 es: “Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.”

Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su numeral 3 que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificará todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizar las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.”

Que, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece que: “El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico.”

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

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: “La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”

Que, en el inciso 1 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo se establece que: “(...) tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo.”; y, para el efecto tendrá la atribución: “Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (...)”.

Que, el inciso primero y tercero del artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que “El catastro nacional integrado georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial. (...) La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de información y ordenamiento territorial de los Gobierno Autónomo Descentralizados municipales y metropolitanos.”

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo manifiesta que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID 19. En el caso de realizar alguna intervención que según lo normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.

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

Que, los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los contenidos mínimos del componente urbanístico.

Que, el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Que, la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, contiene las características técnicas del PUGS.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

Que, el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (2017) vigente, aprobado en el 09 de mayo de 2017, por lo tanto, le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mocha, normar y regular el régimen administrativo del suelo, para dotar de coherencia y racionalidad al ordenamiento jurídico cantonal, y de seguridad jurídica a los administrados, a fin de lograr el equilibrio entre lo urbano y lo rural.

Que, el Reglamento Sanitario Internacional (RSI), tiene como propósito proteger la salud pública, previniendo la diseminación de enfermedades, estableciendo la población de los países de modificación a la OMS todos los eventos que ocurran en su territorio y que pueda constituir una emergencia de salud pública de importancia internacional.

Que, el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) a través de su Director General declaró el brote de coronavirus COVID-19 como pandemia global, pidiendo a los países intensificar las acciones para mitigar su propagación, proteger a las personas y salvar vidas; con fecha 11 de marzo de 2020 la Ministra de Salud Pública mediante Acuerdo Ministerial N°. 00126-2020 resolvió "Declarar el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema de Salud, en los servicios de laboratorio, unidades de epidemiología y control, ambulancias aéreas, servicios de médicos y paramédicos, hospitalización y consulta externa por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus COVID-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población".

Que, el Comité de Operaciones de Emergencia Nacional (COE-N) fue activado el 13 de marzo del 2020, presidido por el Sr. Vicepresidente de la República Otto Sonnenholzner, para tratar la alarma que se ha presentado por la presencia del COVID-19, en cumplimiento al artículo 24 de del Reglamento a la Ley de Seguridad Pública y del Estado que determina que los Comités de Operaciones de Emergencia son: "instancias interinstitucionales responsables en su territorio de coordinar las acciones tendientes a la reducción de riesgos, y a la respuesta y recuperación en situaciones de emergencia y desastre. Los comités de Operación de Emergencias (COE), operarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implica la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico, como lo establece el artículo 390 de la Constitución de la República. Existirán Comités de Operaciones de Emergencia Nacionales, Provinciales y Cantonales para los cuales la Secretaría Nacional Técnica de Gestión de Riesgos normará su conformación y funcionamiento".

Que, mediante Decreto Ejecutivo N° 1017 con fecha 16 de marzo del 2020 el Presidente de la República Lenin Moreno Garcés declaró el estado de Excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de Pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representan un alto riesgo de contagio para toda la ciudadanía y generan afectación a los derechos de la salud y convivencia pacífica del Estado, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la inminente presencia del virus COVID-19 en Ecuador.

Que, el Art. 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que en el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico, la misma que consta en la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, es decir, nueve meses después del

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

inicio de la gestión de las Alcaldes y Alcaldes del País, instrumento que por mandato de la ley es vital para proceder a ejecutar la Disposición Transitoria QUINTA del cuerpo de leyes citado.

Que, en la Asamblea Nacional el día 12 de mayo del 2020, se reemplazó la transitoria QUINTA de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo por “Los gobiernos autónomos descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y la ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción por la crisis sanitaria como consecuencia del covid- 19 (...)”.

Que, la Declaración de la Corte Interamericana de Derechos Humanos de 9 de abril de 2020, expresa que el COVID-19 y derechos humanos ante los problemas y desafíos deben ser abordados con perspectiva de derechos humanos y respetando las obligaciones internacionales.

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere el artículo 240 e inciso final del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 57, letra a) y x) del COOTAD, y la autonomía política de la que gozan los gobiernos autónomos descentralizados municipales al tenor del Art. 238 Constitucional, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN MOCHA.

TÍTULO I: PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES

Art. 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto regular el uso del suelo, como un conjunto y tipo de actividades que son afectadas por la emergencia mundial y nacional para lo cual se tomará como referencia la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mocha busca el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora en la calidad de vida; así como la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del ambiente, y la utilización racional del territorio. Los objetivos proponen la aplicación de políticas integrales, capaces de abordar la complejidad del territorio, su población y promover nuevas normas de cohesión y redistribución, en el marco del reconocimiento de la diversidad. Los grandes objetivos del Plan son: mejorar la calidad de vida y de trabajo; y, mejorar la calidad ambiental. El objetivo principal del Plan es convertirse en el instrumento de gestión y promoción del desarrollo del Cantón Mocha, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sustentable y sostenible del territorio.

Para alcanzar estos objetivos que favorecen la articulación armónica del sistema territorial, entendido como una construcción social que representa el estilo de desarrollo de la sociedad, el Plan organiza y propone un modelo de gestión a futuro a partir de los sistemas: biofísico, económico productivo, socio cultural, asentamientos humanos, movilidad energía y conectividad y político institucional.

Dar los lineamientos generales y específicos para reordenar el territorio en el suelo urbano y rural en sus diferentes categorías de ordenamiento territorial urbanas, rurales, acorde a la situación de emergencia general en el país y realidades territoriales conforme al diagnóstico de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, por lo que se incorpora en el diagnóstico, en la propuesta y en el modelo de

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

gestión las variables de la emergencia, los riesgos y las vulnerabilidades a los que está expuesta la población, instituciones, y sistemas de soporte en el territorio.

Regular la ocupación del suelo (forma, derecho, conservación, superficie, frecuencia de uso, tiempo horas/día permanencia/año), capacidad habitacional, número de habitantes/ área, densidad edificada e índice de edificabilidad, número y tipo de personas, condiciones socio económicas, culturales, discapacidad, género, generacional, interculturalidad, movilidad).

Definir el tratamiento a darse en las mismas, estableciendo de manera privativa el uso, ocupación, habilitación, transformación, edificación y control en el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; coherente con las actividades que se desarrollan en él; considerando para el efecto las características especiales del territorio con especial atención a las áreas protegidas y de conservación de ecosistemas naturales, ambientales, patrimonios culturales, bienes y servicios.

Mejorar las condiciones del hábitat definiendo las normas mínimas de diseño y construcción que garanticen niveles normales de funcionalidad, seguridad, estabilidad e higiene en los espacios urbanos y edificaciones y, además que permitan prevenir y controlar la contaminación y el deterioro del medio ambiente.

Fomentar la conservación, consolidación y mejora de los inmuebles declarados de interés cultural se realizará según lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural y su Reglamento y en aquellas disposiciones pertinentes de la presente normativa y aquellas especiales que para el efecto dicten los organismos pertinentes.

Regular en el Cantón Mocha, los procesos de planificación, construcción, remodelación y funcionamiento de establecimientos, destinados a la comercialización de derivados de petróleo.

Art. 2.- Aplicación e Interpretación de Normas. - El Gobierno Autónomo Descentralizado no podrá negar atención a un trámite aduciendo duda u oscuridad en la aplicación de las normas ante los presentes lineamientos y otras concordantes de la materia; y en materia de Derechos se aplicará lo dispuesto en el artículo 426 de la Constitución:

- a) Priorización en los casos de contradicción con otras normas, aplicando el interés social en el marco de la emergencia antes que el particular, no quebrantar derechos subjetivos;
- b) Las normas que restringen derechos o establecen excepciones no se aplicarán por analogía;
- c) Prevalecerá el orden jerárquico de las normas, es decir, el principio establecido en el Art. 425 inciso tercero de la Constitución de la República.

Art. 3.- Ámbito de aplicación. - El ámbito de aplicación de la presente ordenanza, comprende la jurisdicción del Cantón Mocha en las categorías de suelo urbano y suelo rural, definidos por los planes parciales y delimitados por las respectivas ordenanzas. Tendrá como finalidad procurar el ordenamiento del territorio de acuerdo a la normativa vigente, ejerciendo control sobre el mismo como competencia exclusiva, sobre toda intervención en el uso, ocupación y fraccionamiento del suelo que se realice en el cantón.

La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mocha, tiene una vigencia temporal hasta el año 2030, pudiendo ser reformado cuando así lo considere el GAD Municipal de Mocha, debiendo actualizarlo de manera obligatoria al inicio de cada gestión.

La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mocha, será público y

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma magnética a través de los medios de difusión del GAD Municipal de Mocha, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión

Art. 4.- Irretroactividad. - La ordenanza que se expide regirá para lo futuro, no tendrá efectos retroactivos, por tanto; las habilitaciones del suelo que se otorguen al amparo de una ley anterior, mantendrán su vigencia por el plazo que fueron otorgadas, siempre que cuenten con las garantías vigentes; cuando la norma posterior incremente la dimensión del lote mínimo establecido en la zonificación aprobada, se aplicará la norma más favorable al administrado, sin quebrantar derechos subjetivos.

Art. 5.- Casos no previstos. - Los casos no previstos en la presente ordenanza, serán resueltos por el Concejo Municipal de Mocha, de manera general; con este fin, se realizará una inspección conjunta entre la Comisión de Planificación y Presupuesto del Concejo Cantonal, la Procuraduría Síndica Municipal, y el interesado, previo informe elaborado por la Unidad de Planificación y las áreas que correspondan.

Art. 6.- Vigencia. - La vigencia de la presente ordenanza corresponde al año de proyección temporal del plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón, por lo que constituirá una política pública del GAD Municipal la continuidad de su aplicación normativa; entrará en vigencia y aplicación a partir de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial. Con respecto al plan de uso y gestión de suelo tendrá vigencia por diez años desde su aprobación.

En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente mediante una evaluación, en coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDyOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando un Proyecto Nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción del GAD y deba adecuarse su PDyOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.
- b) Por fuerza mayor o caso fortuito.
- c) Cuando por circunstancias técnicas propias del territorio cantonal, debidamente justificadas se deban modificar el componente estructurante.

Art. 7.-Supremacía Normativa. - Las disposiciones de la presente Ordenanza deberán Subordinarse al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y no podrán contener disposiciones que contravengan con Leyes, Códigos y Normativa de carácter nacional. Las normas contenidas en esta ordenanza, prevalecen sobre las de cualquier otra en materia de ordenamiento territorial, aún sobre otras ordenanzas y las normas de carácter especial.

Art. 8.-Interpretación. - La interpretación de las disposiciones de la Ordenanza y del Plan en caso de necesitarlo, solamente le compete al Concejo Cantonal y le corresponde hacerlo en forma obligatoria, así como acordar su modificación, lo hará mediante ordenanza interpretativa, sobre la base de la documentación del PDyOT y los informes de la Unidad de Planificación y de Asesoría Jurídica; esta Ordenanza deberá ser igualmente publicada en el Registro Oficial.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

Art. 9.-Facultades. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha, a través de sus Direcciones Departamentales, Jefaturas correspondientes y de la Unidad de Planificación, serán las encargadas de hacer cumplir y controlar con lo señalado en el presente instrumento legal y tendrá como facultades las siguientes:

- a) Establecer de acuerdo con las disposiciones legales el uso, ocupación y gestión del suelo y determinar el tipo de construcciones que se puede realizar en ellos, además de la habilitación de las zonas de expansión urbana y la determinación de sus densidades poblacionales permisibles.
- b) Otorgar permisos de construcción para la ejecución de obras, y emitir líneas de fábrica.
- c) Aprobar los planos de construcción cuando estos cumplan con todas las disposiciones emitidas en la presente Ordenanza, las Normas Generales de Arquitectura y Urbanismo y la Norma Ecuatoriana de la Construcción.
- d) Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas, de ser necesario; o para verificar el uso que se haga de un predio, instalación, edificio o construcción.
- e) Autorizar o negar de acuerdo con esta Ordenanza, el uso del suelo, o la ocupación de una instalación, edificio o construcción.
- f) Ordenar la suspensión temporal o definitiva de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos en la presente Ordenanza.
- g) Tomar las acciones y medidas pertinentes en relación a edificios vetustos o peligrosos que causen molestias o interrumpan el libre tránsito.
- h) Ordenar y ejecutar la demolición de edificaciones en los casos previstos en la presente Ordenanza.
- i) Determinar las garantías necesarias para el cumplimiento de la presente normativa.
- j) Imponer las sanciones correspondientes por violación a la presente Ordenanza.
- k) Autorizar desbanques previo informe de las Unidades de Riesgos y Planificación.
- l) Las demás que le confieren la presente Ordenanza y las disposiciones legales aplicables.

Art. 10.- Articulación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial con el Plan de Uso y Gestión de Suelo.- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Secretaria Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente, Ministerio de Agricultura y Ganadería, Secretaria Técnica de Planificación, entre otros.

En cuanto a la articulación de los dos instrumentos de planificación, en el componente estructurante se redefinirán los mapas temáticos, los sistemas públicos de soporte, áreas y actividades de interés del suelo, la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural contenida en Modelo Territorial Deseado del PDyOT planteado en la presente ordenanza.

En el componente urbanístico se determinará el uso y edificabilidad del suelo de acuerdo con su clasificación y subclasificación.

La aplicación y ejecución del PDyOT en el cantón, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado, a través de las instancias asesoras, operativas y unidades administrativas municipales

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

previstas en la estructura institucional, en coordinación con el Consejo Cantonal de Planificación, las instancias respectivas del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, SNDPP, del Sistema Cantonal de Participación Ciudadana y Control Social, Asamblea Cantonal, sector público y privado, así como otros organismos e instancias relacionadas.

Seguimiento y Evaluación.- El GAD Municipal de Mocha, realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el PDyOT Cantonal y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.

Reportará anualmente a la SECRETARÍA TÉCNICA DE PLANIFICACIÓN (PLANIFICA ECUADOR) el cumplimiento de las metas propuestas en el PDyOT Cantonal, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 50 y 51 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

La Unidad de Planificación del GAD Municipal de Mocha, coordinará los mecanismos de seguimiento y evaluación del PDyOT Cantonal con las Secretarías Sectoriales.

Art. 11.-De la participación ciudadana. - La Unidad de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha, deberá listar, actualizar y mapear los sectores que intervienen dentro del cantón con sus correspondientes actores sociales cada dos años desde su vigencia. Los criterios que se considerarán dentro de este mapeo serán de agrupación por temática de injerencia de los actores, su área de influencia específica e influencia estratégica en el cantón, organizada y conformada a través de la Asamblea Cantonal, representantes parroquiales y barriales.

Toda la participación social que se realice deberán contemplar: registro de asistentes, acta de acuerdos/desacuerdos, material fotográfico de respaldo, normas de distanciamiento social con respecto a la emergencia. Se deberá priorizar métodos virtuales de socialización.

Se deberá tomar en consideración los aportes que realicen cada uno de los actores. En el caso, que no se consideran aportes específicos de los actores, su exclusión deberá justificarse técnica y legalmente dentro del informe de factibilidad que remita la Unidad de Planificación, para cualquier proceso que requiera la participación ciudadana.

Art. 12.-De la conformación del Consejo Cantonal de Planificación. - Los miembros del Consejo Cantonal de Planificación serán designados de conformidad por la ordenanza respectiva.

Art. 13.-Participación del Consejo Cantonal de Planificación. - La Unidad de Planificación encargada de la Planificación Territorial y que liderará el proceso de formulación y/o actualización del PUGS si así lo requiere el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación la metodología de trabajo que se aplicará para la formulación o actualización del PUGS, en la que se deberá incluir el cronograma de trabajo de cada etapa y las fechas previstas para la participación del Consejo, que será en todas las fases.

Art. 14.- Comisión de Planificación y Presupuesto del Concejo Municipal. - Será la encargada de emitir conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación dentro de Concejo Cantonal, respecto a la aplicación de la presente Ordenanza, así como de lo comprendido dentro del PDyOT. Las conclusiones y recomendaciones que emita la Comisión estarán enmarcadas

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

obligatoriamente en lo establecido en la presente ordenanza, en el PDyOT y en leyes directamente inherentes a la materia sobre Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 15.-Funciones de la Comisión de Planificación y Presupuesto. - Son funciones de la Comisión las siguientes:

- a) Proponer al Concejo Municipal soluciones a casos especiales que no se encuentren normados en la presente ordenanza.
- b) Conocer, analizar y recomendar al Concejo Municipal, sobre las propuestas de modificación y reformas al PDyOT y la presente Ordenanza.
- c) Sugerir políticas de desarrollo para la ciudad y el cantón.
- d) Conocer sobre la aprobación de urbanizaciones y fraccionamientos urbanos, rurales así como aquellos con características especiales para la creación de programas de vivienda de interés social y legalización de tierras.

Art. 16.- Conformación de la Comisión de Planificación y Presupuesto. - Se realizará conforme a la normativa interna del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha.

Art. 17.- Contenidos mínimos de los Planes de Uso y Gestión del suelo. - Los PUGS deberán formularse de acuerdo con la siguiente estructura:

- a) Componente Estructurante (PDyOT)
- b) Componente Urbanístico (PUGS)
- c) Planes Urbanísticos Complementarios

Art. 18.- Definiciones. - Para la correcta interpretación y aplicación de esta Normativa se observarán las siguientes definiciones:

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

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

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

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

AFECCIÓN URBANA: Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

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

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

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

ALERTA: Declaración oficial que hace la SGR para comunicar el estado de una amenaza. Los estados de alerta son: amarillo, naranja y roja. La declaración de ALERTA NARANJA implica que se declara la situación de emergencia y se activan los COE, los cuales permanecen activados durante los estados de alerta naranja y roja.

ALÍCUOTA: Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal.

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

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

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

AMENAZA: Fenómeno, sustancia, actividad humana o condición peligrosa que puede ocasionar la muerte, lesiones u otros impactos a la salud, así como daños materiales, sociales, económicos o ambientales.

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

ÁREA BRUTA (TOTAL) URBANIZABLE: Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

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

ÁREA DE CIRCULACIÓN: Son espacios como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas; que sirven para relacionar o comunicar horizontal y/o verticalmente otros espacios diferentes a éstos, con el propósito de lograr la funcionalidad y la comodidad integral.

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

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

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

ÁREA NO COMPUTABLE: Son todas aquellas áreas construidas correspondientes a los locales no habitables en subsuelos, escaleras y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja.

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA O ÁREA BRUTA: Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.

ÁREA URBANA: Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante.

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

ÁREA ÚTIL CONSTRUIDA: Es el área resultante de restar del área total construida, el área no computable.

ÁREA ÚTIL DE UN LOCAL: Es el área interior efectiva de un local o ambiente proyectado o construido exenta de paredes, elementos de estructura o similares.

ASENTAMIENTO HUMANO: Conglomerado de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO: Son aquellos asentamientos humanos caracterizados por una forma de ocupación del territorio que no han considerado el planeamiento y ordenamiento municipal establecido o que se encuentra en zona de riesgo y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad de la vivienda y déficit de infraestructura y servicios básicos.

ÁTICO O BUHARDILLA: Espacio no habitable que existe entre una cubierta inclinada y el piso más alto.

AUDITORÍA AMBIENTAL: Es el proceso sistemático y documentado de obtener, verificar y evaluar objetivamente las evidencias que permitan determinar el cumplimiento por parte de un proyecto de objetivos ambientales previamente establecidos. Aumento en las dimensiones.

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

BAJANTE: Un tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno, construido y usado para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

BALCÓN: Espacio abierto accesible en voladizo, perpendicular a la fachada, generalmente prolongación del entrepiso.

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

BARRERA ARQUITECTÓNICA: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para las personas con capacidad reducida.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

BASURERO PÚBLICO: Recipiente instalado en las aceras, plazas y parques, con el objeto de recoger los pequeños residuos eliminados por la población.

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

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

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

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

BUZÓN DE CORREOS: Caja o recipiente que forma parte del mobiliario del espacio público o privado en donde se receptan documentos de comunicación o información.

CABINA Y/O KIOSCOS: Elementos del mobiliario urbano que guardan semejanza con la arquitectura. Su función es proporcionar protección de los fenómenos naturales y dar comodidad a las personas que realizan ventas de artículos de uso cotidiano en los espacios públicos, constituyéndose en pequeños módulos, fácilmente identificables por su función.

CADÁVER: El cuerpo humano durante los cinco primeros años siguientes a la muerte real.

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

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

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

CAPACIDAD: La combinación de fortalezas, atributos y recursos disponibles, dentro una sociedad, comunidad u organización, que pueden contribuir a la resiliencia de un territorio o sistema.

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

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

CATÁLOGO: Modo de calificación, clasificación y control de bienes patrimoniales.

CEMENTERIO: Todo lugar destinado exclusivamente a la inhumación de cadáveres y restos humanos.

CENTRO ZONAL: Sitio que por sus condiciones de población, jerarquía urbana, número de equipamientos y funciones, constituye el lugar importante y simbólico.

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

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

CIMENTACIÓN: La parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la superestructura, y que transmite sus cargas al terreno.

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

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

COLUMBARIO: Nichos destinados para cofres de cenizas.

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

CONJUNTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL: Agrupación de edificaciones destinados a usos residencial, comercial o de oficinas e industrias, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o constructivo y que pueden ser enajenados individualmente.

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

CONSERVACIÓN TRANSITORIA: Los métodos que retrasan el proceso de putrefacción de los cadáveres.

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

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

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

CORREDOR (HALL, PASILLO): Área o espacio de circulación horizontal.

CREMATORIO: Edificio destinado a la incineración de cadáveres. Relativo a la cremación de cadáveres.

CRIPTAS: Agrupación de un conjunto de tumbas conformadas en nichos o fosas subterráneas, destinadas a los miembros de una misma familia o agrupación social.

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

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

CURVA DE CONTAGIO: Es la gráfica que cruza el número de casos con el tiempo durante el que se extiende la enfermedad, midiendo de este modo la velocidad con la que el virus se está contagiando. Si el

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

número de casos sube de forma muy rápida en poco tiempo, la línea de la gráfica es cada vez más vertical, lo que indica un alto número de contagios en muy poco tiempo.

DEFINICIÓN VIAL: Acción técnica para precisar la implantación de una vía. Del sistema sanitario o de drenaje.

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

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

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

DESAGÜE: Tubería o canal destinado a recoger y evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de los edificios, y que son conducidas a la alcantarilla pública.

DESARROLLO URBANO: El 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, manteniendo un equilibrio entre lo urbano y el tratamiento sostenible en las zonas rurales. Permitirá responder al cumplimiento del ejercicio del derecho.

DETERIORO ARQUITECTÓNICO: Estado de degradación cualitativa de la edificación.

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

DUCTO: Espacio cerrado en sus costados, que describe una trayectoria continua destinado a contener en su interior tuberías de cualquier servicio, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo de esta manera su ventilación a través del mismo.

EDIFICACIÓN PROTEGIDA: Catalogada con algún grado de protección.

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

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

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

EDIFICIO DE ALOJAMIENTO: Edificio usado como habitación temporal.

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

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

EJE URBANO: Vía con un alto nivel de consolidación de actividades de sector, zona o de ciudad compatibles.

EMBALSAMIENTO O TANATOPRAXIS: Los métodos que impiden la aparición de los fenómenos de putrefacción.

EMERGENCIA: Evento adverso cuya ocurrencia o inminencia tiene potencial para afectar el funcionamiento de una entidad, territorio o sistema con daño para las personas, las colectividades, la naturaleza, los bienes o los servicios. Se maneja con las capacidades de la propia entidad, territorio o sistema y de acuerdo con el principio de descentralización subsidiaria.

EMPRESAS FUNERARIAS: Sociedades dedicadas a proporcionar servicios funerarios.

ENTIERRO: Proceso de depositar individuos tras su muerte real en el suelo, mediante la excavación de fosas.

EPIDEMIA: Es una enfermedad que se propaga en un país durante un tiempo determinado y que afecta simultáneamente a un gran número de personas. Llama la atención de las autoridades sanitarias porque se propaga de repente, de forma muy rápida, y afecta a mucha más gente de lo normal comparado con otras enfermedades.

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

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

EQUIPAMIENTO URBANO: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos en predios destinados para los servicios comunitarios.

ESFUERZO LATERAL: Es producido por vientos o movimientos sísmicos y es siempre perpendicular al elemento que lo soporta.

ESPACIOS DE USO COMUNAL: Para las edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, los

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales, laterales y/o posteriores), áreas de circulación, peatonal y vehicular que están normados por ordenanza.

ESPALDÓN: Faja lateral pavimentada o no adyacente a la calzada de una vía.

ESTACIONAMIENTO: Espacio o lugar público o privado destinado para acomodar o guardar vehículos.

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

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS: El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal establecerá las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

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

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

ETAPA DE INCORPORACIÓN: Establece las asignaciones de territorios para los períodos de ejecución de las propuestas de planificación del territorio.

EXCUSADO/INODORO/W.C.: Artefacto sanitario para evacuar orina y excrementos con dispositivos para lavado con agua.

EXHUMACIÓN: Proceso de extracción ósea de los restos humanos.

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

FOLLAJE: Conjunto de hojas y ramas de un árbol en su etapa de mayor desarrollo. El follaje presenta tres cualidades que deben ser tomadas en cuenta al momento de elegir una especie para ser incorporada al paisaje urbano: densidad, forma y permanencia.

FOSA COMÚN: Espacio destinado a entierro masivo.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

FOSA SÉPTICA: Hoyo en la tierra al cual pasan las aguas servidas y en donde se producen la fermentación y licuación de los residuos sólidos.

FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN, SUBDIVISIÓN O DESMEMBRACIÓN: 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 los predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo.

FRACCIONAMIENTO CON FINES HEREDITARIOS: Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del gobierno autónomo descentralizado municipal con fines hereditarios.

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

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

FUENTE DE AGUA: Elemento arquitectónico y/o escultórico de equipamiento del espacio público, el cual recibe y emana agua.

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

GÁLIBO: Distancia vertical desde el nivel de capa de rodadura hasta el nivel inferior de la estructura u obstáculo elevado.

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

GRADO DE EXPOSICIÓN: Medida en que la población, las propiedades, los sistemas o sus elementos pueden ser alcanzados por una o más amenazas.

HALL: Vestíbulo, recibidor o zaguán.

HITO: Elemento de carácter arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene tal significado que constituye un referente con aceptación colectiva.

INCINERACIÓN O CREMACIÓN: Reducción a cenizas del cadáver por medio del calor.

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

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

INHUMACIÓN: Disposición de los cadáveres en espacios confinados y herméticos durante un tiempo establecido, mientras dura el proceso de descomposición orgánica del cadáver.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

INTEGRACIÓN URBANA: Acción dirigida a lograr la unidad y homogeneidad de un sector que ha perdido las características compositivas originales.

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

INTERVENCIÓN EN ÁREAS HISTÓRICAS: Para definir los tipos de intervención se propone la siguiente clasificación:

- **Conservación.-** En edificaciones sujetas a protección absoluta o parcial, comprende: obras de mantenimiento, obras de acondicionamiento.
- **Recuperación.-** En edificaciones sujetas a protección absoluta o parcial, comprende: obras de restauración, obras de reconstrucción.
- **Transformación.-** En edificaciones no protegidas que requieren de esta intervención, también en solares vacíos que están sujetos a nueva edificación y a integración con el entorno. La transformación comprende: obras de integración, obras de demolición, obras de nueva edificación.

En espacios urbanos (tramos de vías, plazas y espacios abiertos), se consideran tres tipos de intervención: conservación urbana, integración urbana y reestructuración urbana.

Se establecen las siguientes categorías básicas de protección para los bienes edificados de valor histórico-cultural, derivados de los procedimientos de catalogación:

- **Con Protección Absoluta.-** Los espacios urbanos y edificaciones (o unidades prediales) que se los identifica como: Monumentales (MH) y de Interés Especial (PH).
- **Con Protección Parcial (Rehabilitables).-** Las edificaciones o predios que se los identifica así: Ubicadas en las áreas 2 (de inventario selectivo) (ERH) y ubicadas en el resto de las áreas históricas (R.H).
- **No protegidas.**
- **Con catalogación Negativa.**

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

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

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

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

LEGALIZACIÓN ARQUITECTÓNICA O URBANA: Procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas y técnicas generales, para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

LIBERACIÓN: Intervención en un bien patrimonial que permite rescatar sus características y valores originales mediante la eliminación de añadidos o aumentos e intervenciones inadecuadas que desvirtúan la características o composición original.

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

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

LÍNEA DE FÁBRICA: Certificado que contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio.

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

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

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

LOTIZACIÓN O URBANIZACIÓN: Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en lotes, a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal con fines comerciales.

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

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

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

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

MANZANA: Es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).

MAQUINARIA AGRÍCOLA: La maquinaria agrícola es el conjunto de máquinas y equipos que utilizan los agricultores en sus labores. Una máquina agrícola es un conjunto de piezas fijas y móviles que permite transformar energía o realizar un trabajo agrícola

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

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

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

MAUSOLEOS: Edificación destinada a la inhumación de miembros de una misma familia o agrupación social.

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

MEZZANINE: Piso intermedio, sobre la planta baja y conectado físicamente con ella; tiene limitada su área a dos tercios de dicha planta. Se considera como piso dentro de la altura de la edificación.

MITIGACIÓN: Actividades y medios empleados para reducir o limitar los efectos negativos de los eventos adversos.

MOBILIARIO URBANO: Todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad.

MOJÓN: Elemento del mobiliario urbano del espacio público que protege al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación en la ciudad.

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

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

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

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

características formales.

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

MURO EXTERIOR: Cerramiento vertical de cualquier edificio.

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

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

NICHOS: Edificaciones superpuestas al terreno y agrupadas en varios niveles.

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

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

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

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

OSARIOS: Depósito de restos óseos tras el proceso de exhumación.

PANDEMIA: Tal y como establece la OMS, se llama pandemia a la propagación a gran velocidad y a escala mundial de una nueva enfermedad. Lo que la diferencia de la epidemia es el grado en que aumentan los casos y su alcance internacional.

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

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

PASAJE PEATONAL: Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

PATIO DE ILUMINACIÓN O POZO DE LUZ: Se considera como tal a todo espacio descubierto y rodeado por sus cuatro lados, ya sea por paramentos sólidos o ventanas.

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

PATIO: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

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

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

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

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

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

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

PISCINAS PRIVADAS: Son aquellas de uso exclusivo de su propietario y relacionadas.

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

PISCINAS SEMI PÚBLICAS: Son aquellas que pertenecen a hoteles, clubes, comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.

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

PLANO APROBADO: Plano legalizado por la autoridad municipal competente.

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

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL: Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

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

PORTE: Diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo.

PREPARACIÓN PARA LA RESPUESTA: Desarrollo de capacidades que hacen los gobiernos, organizaciones de respuesta y recuperación, comunidades y personas para prever y responder ante los eventos adversos.

PRESERVACIÓN: Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelatorio.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

PREVENCIÓN: Conjunto de acciones cuyo objeto es evitar que sucesos naturales o generados por la actividad humana, causen eventos adversos.

PROTECTOR DE ÁRBOL: Es un elemento que protege el correcto y normal crecimiento de un árbol joven, evitando su maltrato.

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

RECONSTRUCCIÓN: Intervención que tiene por objeto la devolución parcial o total de un bien patrimonial que debido a su estado de deterioro no es posible consolidar o restaurar, reproduciéndose sus características pero denotando su contemporaneidad. En casos de intervención parcial en un bien monumental deberá preverse su reversión sin afectar lo existente.

RECONSTRUIR: Construir parcial o totalmente un edificio con las características originales.

REDUCCIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES: Disminución de la vulnerabilidad en una escala suficiente para prevenir la ocurrencia de eventos adversos o de impactos con capacidad para dañar el funcionamiento de un determinado sistema; así mismo estrategias y acciones orientadas a manejar eficientemente los incidentes y las emergencias, evitando que dichos eventos escalen hacia desastres.

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

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

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

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

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

- Aumento en las dimensiones.
- Cambio en la cubierta.
- Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores.
- Del sistema sanitario o de drenaje.
- Cambio de uso en una edificación o parte de ella.
- Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, el trazado de jardines, enlucidos, pintura, revestimientos o reparación de

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

cubiertas.

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

RESGUARDO: Acción de defensa y cuidado de los bienes patrimoniales.

RESILIENCIA: En psicología, capacidad que tiene una persona para superar circunstancias traumáticas como la muerte de un ser querido, un accidente, etc.

RESTAURACIÓN: Intervención en un bien patrimonial protegido que permite devolver sus elementos constitutivos al estado original.

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

RESTOS CADAVÉRICOS: Lo que queda del cuerpo humano, terminados los fenómenos de destrucción de la materia orgánica, una vez transcurridos los cinco años siguientes a la muerte real.

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

RIESGO: Es la magnitud estimada de pérdidas posibles calculadas para un determinado escenario, incluyendo los efectos sobre las personas, las actividades institucionales, económicas, sociales y el ambiente. Los factores de riesgo pueden ser de origen natural o antrópico.

SALAS DE VELACIÓN: Sitios destinados a rendir homenaje póstumo a los fallecidos.

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

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

SEÑALIZACIÓN: Sistema de señales indicativas de información, prevención, restricción y servicios.

SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE: Servicios básicos dotados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal que mejora la calidad de vida de la población y permite definir las áreas de consolidación urbana de acuerdo a su disponibilidad, corresponden a la dotación de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y alcantarillado, recolección y disposición de residuos sólidos, entre otros.

SITIO INACCESIBLE: Lugar que no es de uso normal y que no tiene accesos permanentes, usado en casos de emergencia y con precauciones.

SÓTANO: Es la parte de una edificación que está embebida en el terreno bajo su nivel natural o nivel adoptado.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

SUBDIVISIÓN: Fraccionamiento de un predio en dos hasta diez lotes con frente a vía existente.

SUBSUELO: Es la parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.

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

SUELO URBANIZABLE: Son aquellas áreas que el PDOT destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible. El suelo urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo en área de expansión urbana.

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

SUPERFICIE DE UN LOCAL: Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.

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

TANATÓLOGOS: Médicos, enfermeros o personas que se encargan de los procesos posteriores a la muerte para la preservación del cadáver.

TANATOPRAXIA: Habilidad de conservar el cuerpo para que pueda demorar su descomposición final.

TELÉFONOS PÚBLICOS: Elemento de intercomunicación que forma parte del mobiliario público.

TERMINAL DE INTEGRACIÓN: Espacio físico donde los usuarios son transferidos de una a otra línea.

TERMINAL DE TRANSPORTE: Local donde se inicia y termina el recorrido de líneas.

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

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

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

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

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

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS: Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico- ambiental y socioeconómico.

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

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

USO DE SUELO CONDICIONADO: Es aquel cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en la Ordenanza de uso y Gestión del Suelo del Cantón (...) constante en la Normativa Nacional

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

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

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

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

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

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

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

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

VIRUS: Es un agente infeccioso microscópico acelular que solo puede multiplicarse dentro de las células de otros organismos.

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

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

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

VULNERABILIDAD: Corresponde a las condiciones, factores y procesos que aumentan la exposición o

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

susceptibilidad de una comunidad o sistema al impacto de las amenazas.

ZONIFICACIÓN: División de un área territorial en subáreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación y uso de los espacios públicos y privados.

TÍTULO II.- COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Art. 19.- En el siguiente artículo se define el componente estructurante después de haber realizado el análisis urbanístico del cantón.

SECCIÓN I.- LÍMITES PROVINCIA DE TUNGURAHUA



Ocupa un territorio de unos 3.222 km², siendo la provincia del país más pequeña por extensión. Limita al norte con Cotopaxi, al sur con Chimborazo, por el occidente con Bolívar, al sureste con Morona Santiago, al este con Pastaza y al noreste con Napo.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

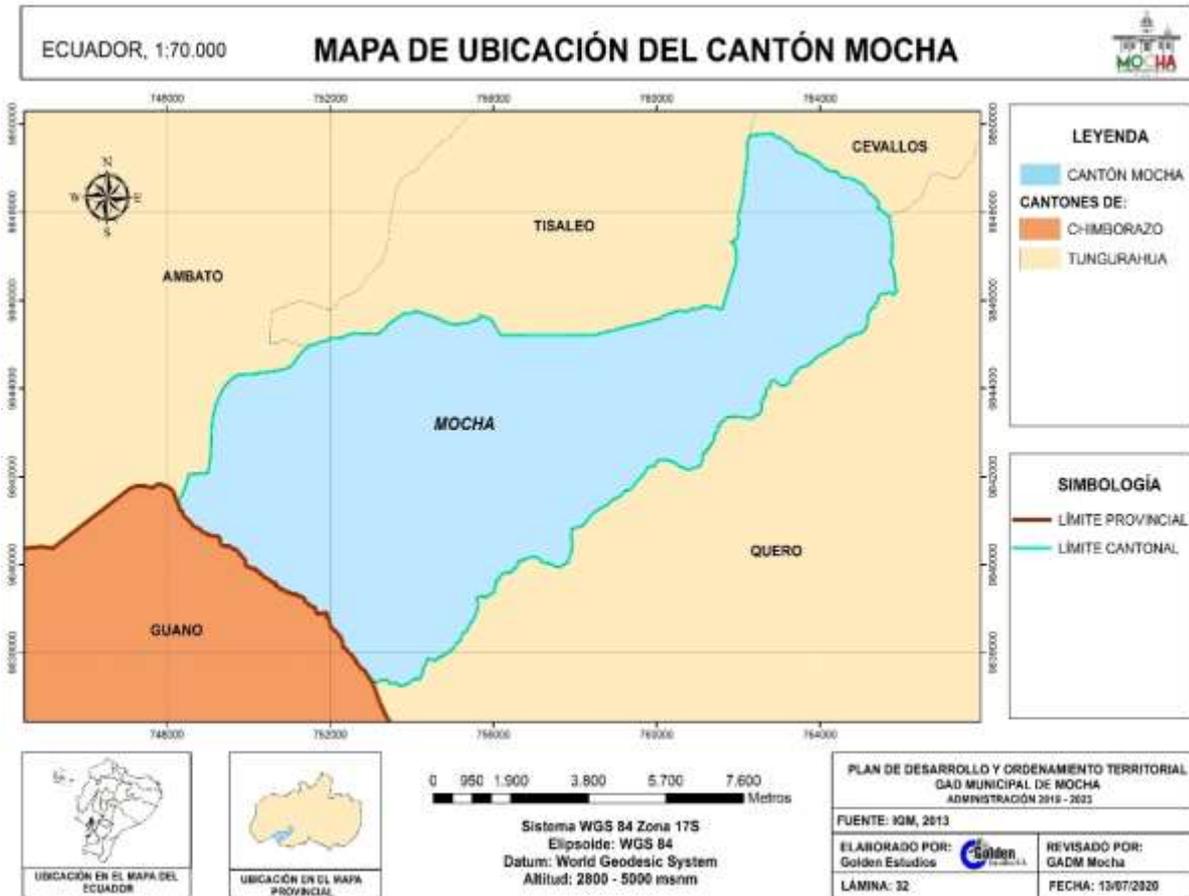
SECCIÓN II.- LÍMITES DEL CANTÓN MOCHA

Norte: LA PARROQUIA DE QUINCHICOTO DEL CANTÓN TISALEO Y EL CANTÓN CEVALLOS.

Sur: LA PARROQUIA YANAYACU, PERTENECIENTE AL CANTÓN QUERO; Y, EL CANTÓN GUANO DE LA PROVINCIA DE CHIMBORAZO.

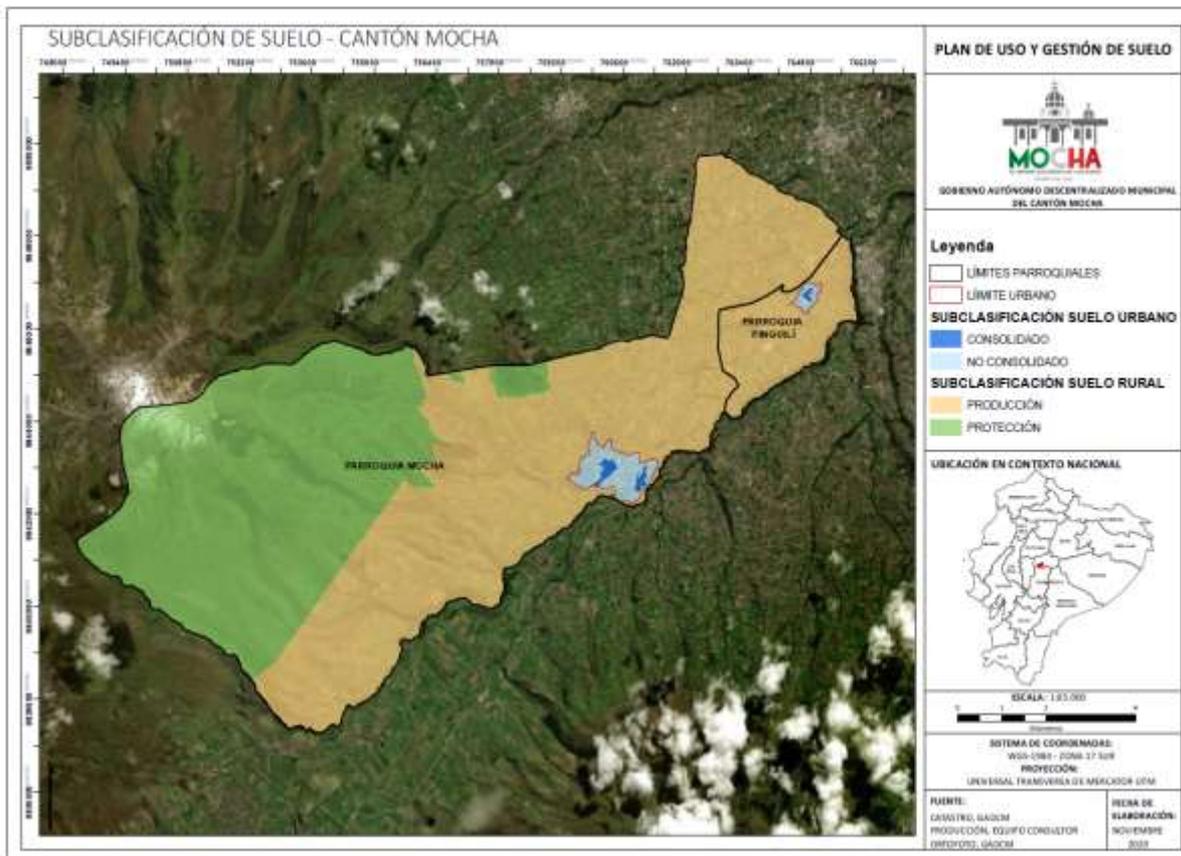
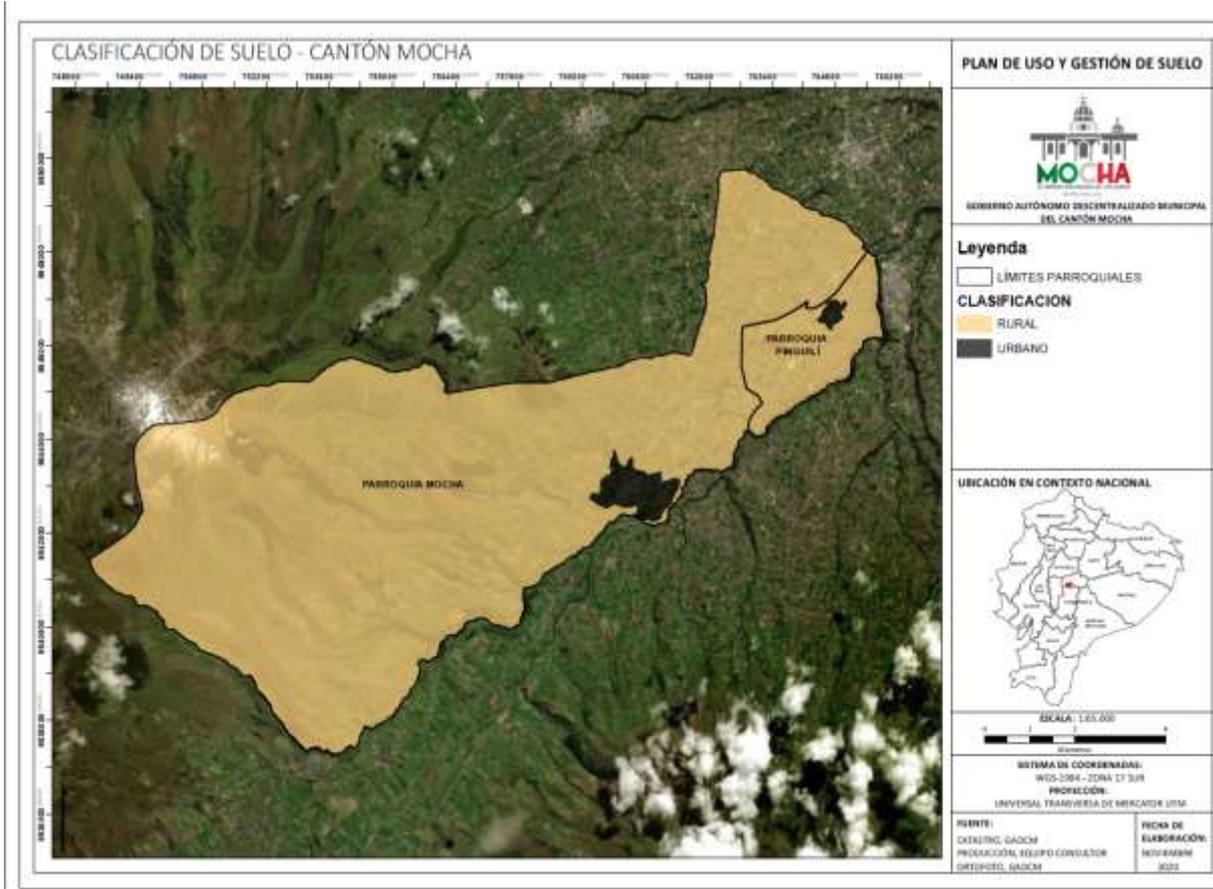
Este: CANTÓN QUERO Y CANTÓN CEVALLOS

Oeste: LA PARROQUIA DE PILAHUIN DEL CANTÓN AMBATO Y EL CANTÓN GUANO



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

SECCIÓN III.- LÍMITES DEL ÁREA URBANA



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

SECCIÓN III.- RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y TRATAMIENTOS DEL SUELO.

Art. 20.-Definición de suelo.- El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental, que se proyecten y desarrollen durante la emergencia y posterior a la misma.

Clasificación del suelo.- Para los fines del ordenamiento territorial, conforme lo dispone LOOTUGS, y su reglamento el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rural para la aplicación del PUGS y su respectiva ordenanza.

Los suelos urbanos.- Son ocupados 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.

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

Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) **Conservación.-** Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Sostenimiento.-** Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
- c) **Renovación.-** Áreas de suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Suelo urbano no consolidado.- Es el 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.

Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) **Mejoramiento Integral.-** Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte y equipamiento urbano; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

b) Consolidación.- Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieren ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.

c) Desarrollo.- Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

Suelo urbano de protección.- Es el que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales, y los PUGS acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Suelo rural.- Es el destinado principalmente para actividades agro productivas, extractivas o forestales, o por sus características especiales biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

Suelo rural de protección.- Es el que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

Suelo rural para aprovechamiento extractivo.- Es el destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza.

En el suelo rural de protección y de extracción, podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:

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

b) Recuperación.- Para aquellas áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

Estas definiciones serán aplicadas en el marco de la emergencia COVID 19 a través de los instrumentos técnicos que se generen para el aprovechamiento de recursos y con las medidas de bioseguridad según las alertas establecidas por el COE cantonal e informadas por el COE Nacional.

Suelos rurales de producción.- Es el destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente, consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) De mitigación.- Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.
- b) De recuperación.- Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
- c) De promoción productiva.- Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

Suelo rural de expansión urbana.- Es el que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan legalmente.

Se le aplicará el siguiente tratamiento:

- a) Desarrollo.- Áreas que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

Art. 21 .-Derechos de los propietarios del suelo urbano. - La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) Al beneficio urbanístico que el planeamiento conceda a los predios según la zona de ordenación en que se encuentre ubicada.
- b) A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- c) A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.

Art. 22.- Deberes de los propietarios del suelo urbano.- La ejecución del planeamiento implica el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización y Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y LOOTUGS.
- b) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
- c) Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

- d)** Edificar en los plazos fijados en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.
- e)** Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en los planes de uso y gestión del suelo que para el efecto se aprueben.
- f)** Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- g)** Sujetarse al régimen de gestión del suelo correspondiente.
- h)** Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
- i)** Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- j)** Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.
- k)** Cumplir con las medidas de bioseguridad establecidas en las ordenanzas aprobadas por el Concejo Municipal.

Art. 23.- Derechos de los propietarios del suelo rural.- La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a)** A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico que guarden relación con los usos establecidos, esto es, de producción, de aprovechamiento extractivo, de expansión urbana, o de protección y los permitidos definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y otros instrumentos de planificación.
- b)** A implantar usos relacionados o complementarios con la explotación agropecuaria, siempre que los mismos sean compatibles con el uso del suelo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 24.-Deberes de los propietarios del suelo rural.- La clasificación del suelo como rural implica el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a)** Requerir los permisos y autorizaciones correspondientes de acuerdo a la categorización y subclasificación del suelo rural conforme lo establece el PUGS.
- b)** Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección.
- c)** Mantener las edificaciones existentes e inventariadas en el catastro rural y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- d)** Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edificio y paisajístico.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

- e) No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico, salvo informe técnico de factibilidad de las Unidades de Planificación y Gestión de Riesgos en casos especiales, que será aprobado por el Concejo Municipal.
- f) Realizar el pago de las tasas que correspondan al predio como la contribución de mejoras.

Art. 25.-Intervención de profesionales.- Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal se requiera la intervención de un/a profesional, para la obtención, modificación o rectificación de un documento que acredite la habilitación del suelo para el uso u ocupación, este deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro profesional municipal del título correspondiente en los documentos y peticiones ingresadas a la Municipalidad.

Los profesionales técnicos competentes y participantes de los procesos, serán responsables solidarios del cumplimiento de las regulaciones y normas técnicas vigentes, tanto nacionales como locales y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante la Municipalidad, con su firma y rúbrica.

Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial.- Cada PIT deberá contemplar un tratamiento urbanístico específico de acuerdo a lo descrito en el art. 4, literales 15 y 16 y, el artículo 42 de la LOOTUGS.

Art. 26.- Protección de la propiedad y no pago de indemnización por el ordenamiento urbano.- Se consideraran:

1. Los instrumentos de planificación, instrumentos técnicos, instrumentos administrativos, así como las ordenanzas, no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; especifican el alcance de las facultades y derechos de propiedad del propietario y la forma en que han de ejercerse.
2. El ordenamiento y la determinación de usos mediante dichos instrumentos no confiere a los titulares de los bienes derechos de indemnización, tratándose de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.

Art. 27.-Distribución de cargas y beneficios.- Los beneficios generados por el planeamiento territorial y por la definición de nuevos instrumentos de planificación y gestión del suelo que permitan el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable deberá mantener un equilibrio de distribución con las cargas impuestas, estas cargas se pagarán en dinero o en especie como suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. La distribución de cargas y beneficios estará definida mediante ordenanza.

Art. 28.- Naturaleza jurídica de los planes. - Los planes son obligatorios, confieren derechos y crean deberes tanto para la administración municipal como para los administrados, propietarios o habitantes de la circunscripción territorial.

Art. 29.- Planeamiento Territorial.- Es el proceso mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado elabora una estrategia para organizar al territorio mediante la distribución espacial de la población, las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo la ocupación, edificabilidad; la planificación

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

del sistema vial, del espacio público, las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, tendientes a lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial:

1. Las acciones de la planificación territorial deberán promover el bienestar colectivo e individual; velar por la función social de la propiedad; procurar la distribución equitativa de las cargas y beneficios; y racionalizar el uso e inversión de los recursos tanto públicos como privados.
2. La planificación en la circunscripción territorial se estructurará y articulará con los planes territoriales promovidos por el Gobierno Central y otros niveles de Gobierno, a través de las categorías de ordenamiento territorial definidas en los PDyOT, en las respectivas escalas 1:5000 en zonas rurales y 1:1000 para las zonificaciones urbanas.
3. La planificación territorial será aprobada por el Concejo Municipal y se ejecutará a través de los instrumentos de gestión debidamente formalizados para su legal aplicación, por la Unidad de Planificación y los órganos previstos en el correspondiente orgánico funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.
4. Los propietarios del suelo planificarán las obras de habilitación del suelo o edificación de construcciones en el marco de las normas contenidas en los instrumentos de planificación municipal, como requisito para obtener las correspondientes aprobaciones.

TITULO III.- COMPONENTE URBANÍSTICO

CAPÍTULO I.- CONTENIDOS DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

Art. 30.- Del componente urbanístico.- Formulará las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos del PDyOT.

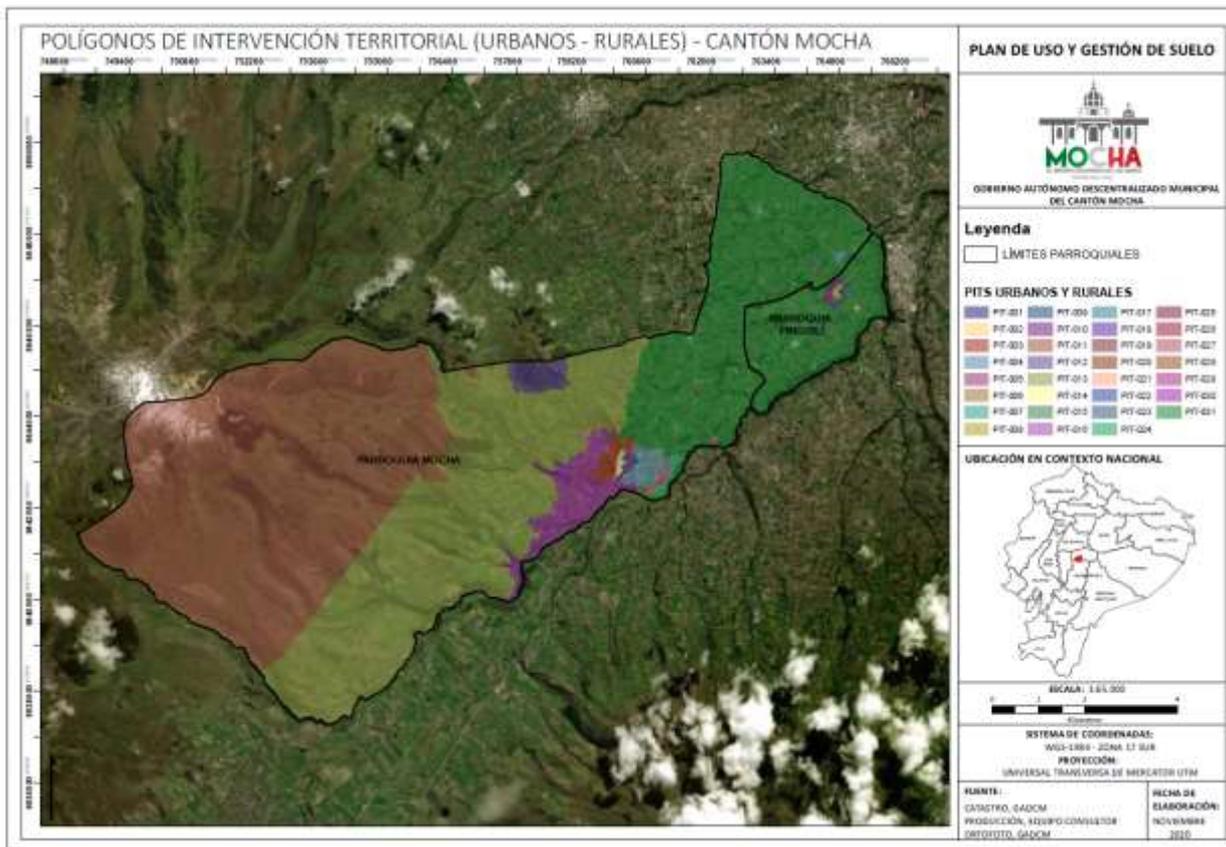
Art. 31.-Contenidos mínimos del componente urbanístico.- El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá contener al menos las siguientes determinaciones:

- a) Definición de Polígonos de Intervención Territorial PIT;
- b) Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;
- c) Usos y ocupación del suelo en los PIT;
- d) Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;
- e) Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;
- f) Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación de suelo definidos;
- g) Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;

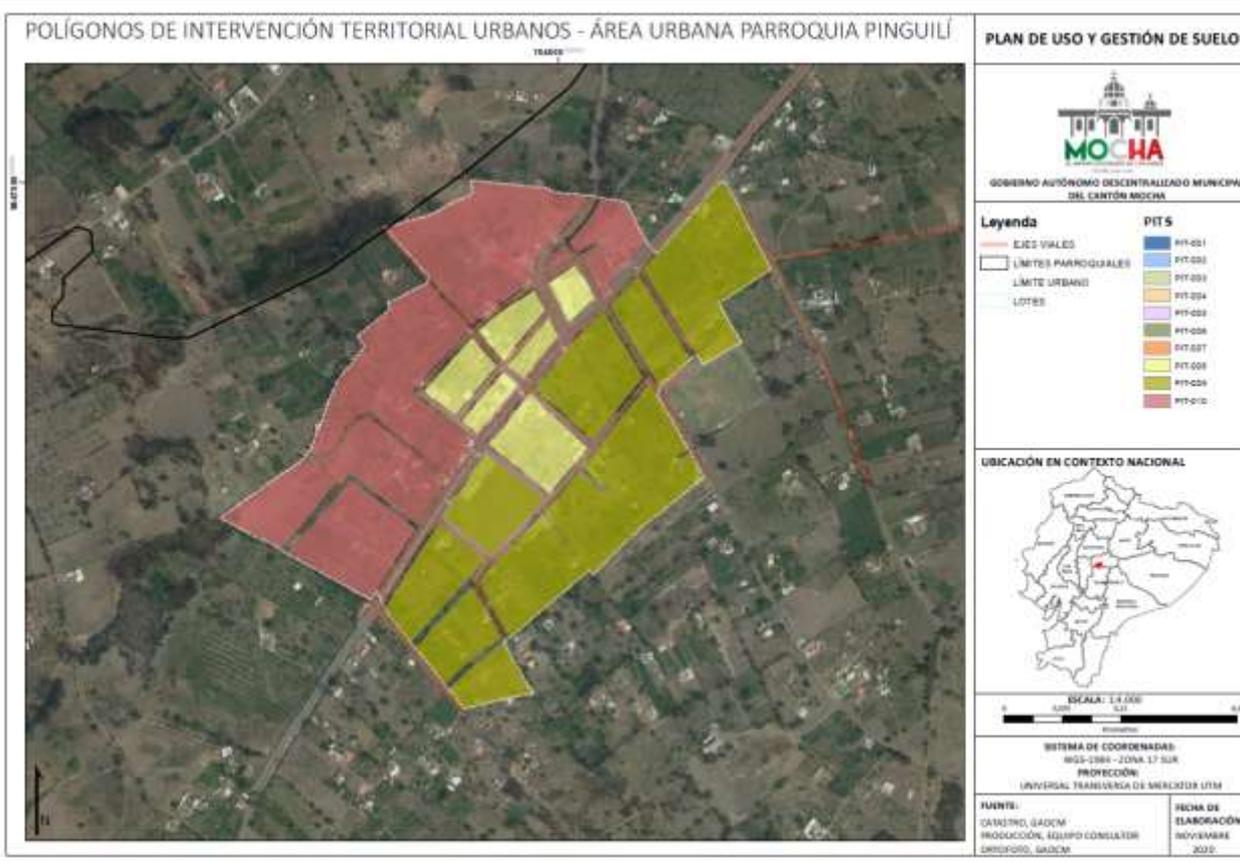
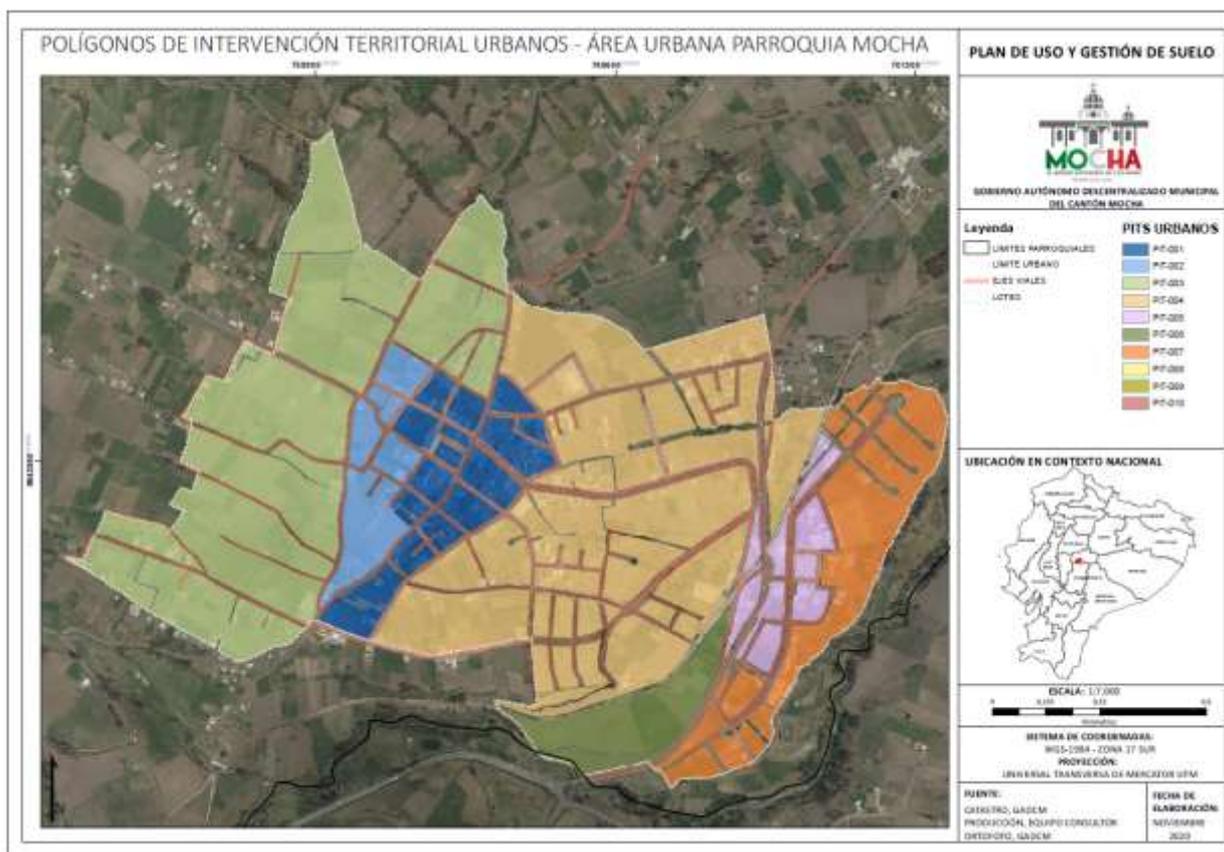
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

- h) Determinación de sistemas viales y complementarios;
- i) Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;
- j) Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;
- k) Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social;
- l) Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios; y,
- m) Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo (si aplica);

Art. 32.- Definición de Polígonos de Intervención Territorial PIT.- Estos polígonos se conformaron a partir de las subclasificaciones del suelo que constan en el PDyOT y que han sido ajustadas en el componente estructurante del PUGS. La delimitación se realiza a partir de la información de partida disponible por el GADM Mocha y responderá a la homogeneidad en las características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.



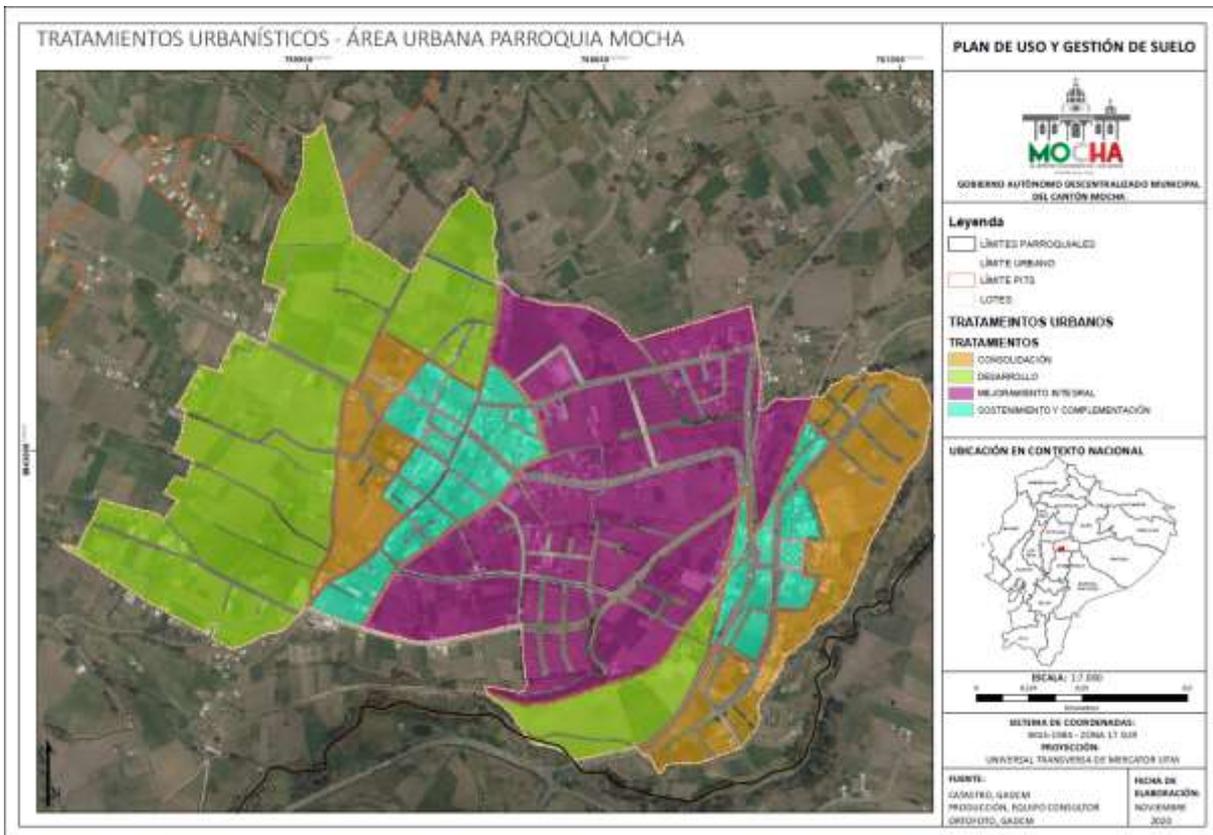
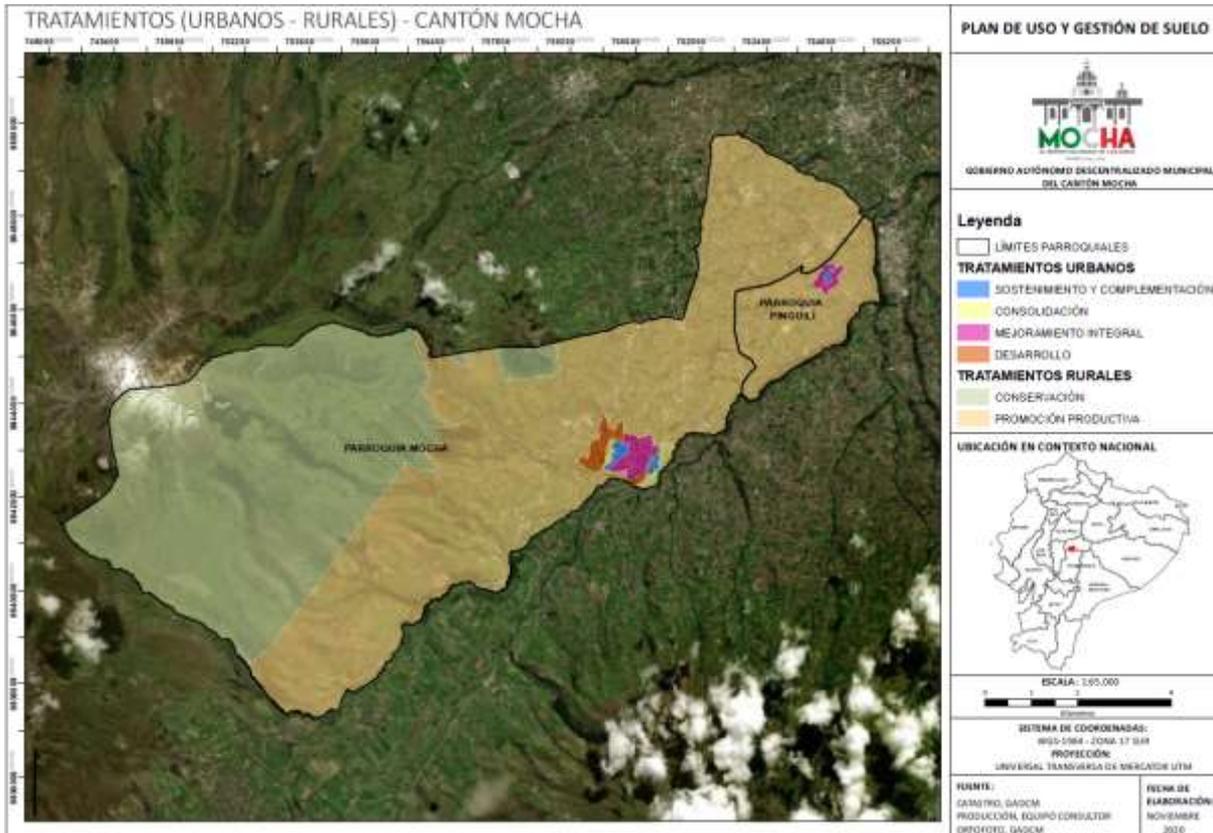
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha



Art. 33.-Del aprovechamiento urbanístico.- De acuerdo al tratamiento urbanístico establecido para cada

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

PIT, se deberán definir los usos y ocupaciones del suelo que normará las actividades que se desarrollarán sobre cada polígono de intervención.



Art. 34.-De los usos del suelo.- Cada PIT deberá detallar un único uso general y deberá definir como usos

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

específicos al menos: un uso principal y un uso complementario, de acuerdo a las definiciones establecidas en el artículo 22 y 23 de la LOOTUGS. Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

Clases de usos del suelo, por su aprovechamiento.- Es la destinación asignada al suelo, conforme su clasificación y subclasificación en:

Uso general.- Es aquel uso definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario; usos presentados en suelo urbano consolidado, usos en suelo urbano no consolidado, usos en suelo urbano de protección, usos en suelo rural de expansión urbana, uso de suelo rural y su clasificación.

Uso Específico. - Son aquellos que se detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido; y dentro de éste en:

Uso Principal. - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.

Uso Complementario. - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

Uso Restringido. - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

Uso Prohibido. - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y no es permitido en una determinada zona.

No se preverán usos específicos en excepciones puntuales que por las características propias del PIT sean justificadas técnicamente por el GAD Municipal dentro del informe de factibilidad que realizará la dependencia municipal responsable de la planificación y que sustentará la aprobación del PUGS por parte del Concejo Municipal.

Art. 35.-De los destinos de los usos del suelo.- Dentro de los PIT distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo podrán tener los siguientes destinos, cuya terminología es de carácter obligatorio, más la subclasificación dependerá de la realidad del cantón:

a) **Uso residencial.** - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.

✓ **Residencial de baja densidad.** - Son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.

✓ **Residencial de mediana densidad.** - Son zonas residenciales que permiten actividades económicas,

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.

✓ Residencial de alta densidad. - Son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

b) Uso comercial y de servicios. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

c) Uso mixto o múltiple. - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles.

d) Uso industrial. - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

✓ Industrial de bajo impacto. - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).

✓ Industrial de mediano impacto. - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60 dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).

✓ Industrial del alto impacto. - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)

✓ Industrial de Alto Riesgo. - Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

USO	SÍMBOLO	TIPOLOGÍA	SÍMBOLO	ACTIVIDADES Y ESTABLECIMIENTOS
INDUSTRIAL	IN	BAJO IMPACTO	IN/I1	Manufacturas: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado y artículos de cuero en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería, encuadernación de libros, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), alfombras y tapetes, productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales. Establecimientos Industriales: cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas), imprentas artesanales, productos de madera (muebles, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, maletines y similares, panificadoras artesanales, fabricación de papel y cartón (sobre hojas, sobres, bolsas, cajas, etc.), paraguas, perfumes, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, armado de máquinas de escribir, ensamblaje de calculadoras, motocicletas y repuestos, servicios de mantenimiento técnico y tecnológico
		MEDIANO IMPACTO	IN/I2	Procesamiento industrial: de alimentos, alimentos para animales, fabricación de bicicletas, coches (niños o similares), fábricas de medias, corcho, cosméticos, equipos y artefactos electrónicos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores, refrigeradores, lavadoras, secadoras y otros), productos farmacéuticos, metalmecánica, herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, hielo seco (dióxido de carbono) o naturales, productos de caucho (globos, guantes, suelas), juguetes, laboratorios de investigación y experimentación o de pruebas, artículos de cuero (zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco), productos de plástico (vajillas, discos, botones), telas y otros productos textiles (excepto tinturados), yute, cáñamo (únicamente productos), acabados metálicos (excepto manufactura de componentes básicos), aire acondicionado, fabricación de equipos, cerámica (vajillas, losetas de recubrimiento), plantas de faenamiento de animales, embotellamiento de bebidas alcohólicas y no alcohólica artesanal, grafito o productos de grafito, ladrillos, bloqueras y tabiques, porcelanizados, incluyendo muebles de baño y cocina y yeso e imprentas industriales, bodegas de gas y bodegas de grano.
		ALTO IMPACTO	IN/I3	Fabricación o procesamiento de productos estructurales: varilla, vigas, rieles, alambres, asbestos, asfalto o productos asfálticos, procesamiento de pétreos, fósforos, colchones, material eléctrico (conductores, interruptores, focos, baterías), fertilizantes, fundición, aleación o reducción de metales, gelatinas, caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleums, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción, metal fundido o productos de tipo pesado, metal o productos de metal (procesos de esmaltado, niquelado y galvanizado), molinos de grano y procesamientos, partes de automóviles y camiones, fabricación de películas fotográficas, pintura, barnices, plásticos (procesamiento de productos), tabaco (productos), curtiembre (proceso húmedo), tintas, vidrio o cristal de vidrio, bodegas de granos y silos, aserraderos, bodegas o almacenes de madera y plantas frigoríficas, bodegas y botaderos de chatarra, avícolas, granjas porcícolas y almacenamiento de GLP en gran escala.

e) Uso Equipamiento. - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamiento cantonal a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población.

USO	SÍMBOLO	TIPOLOGIA	SÍMBOLO	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
COMERCIO BARRIAL	CO/BA	COMERCIO BÁSICO	CO/BA	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, cafeterías, restaurantes (venta restringida de bebidas alcohólicas), confiterías, heladerías, farmacias, boticas, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras.
		SERVICIOS BÁSICOS		Sucursales bancarias, venta de muebles, carpinterías, tapicerías y reparación de muebles, recepción de ropa para lavado, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, de limpieza, mantenimiento, zapaterías, vulcanizadora.
		OFICINAS ADMINISTRATIVAS (1)		Oficinas privadas individuales
		ALOJAMIENTO DOMÉSTICO (1)		Casa de huéspedes, residenciales y albergues, posadas.
COMERCIO SECTORIAL	CO/SE	COMERCIOS ESPECIALIZADOS	CO/SE	Alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades y regalos, artículos de decoración, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, discos, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de electrodomésticos, librerías, licorerías (venta en botella cerrada), mueblerías, muebles y accesorios de baño, ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil, venta de llantas, talabarterías, venta de pinturas, vidrierías y espejos, cafenet y similares, ferreterías medianas, comidas rápidas.
		SERVICIOS ESPECIALIZADOS: A		Estacionamientos públicos, servicios de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, talleres fotográficos, centros de cosmetología y masajes, gimnasios, baños turcos y sauna, centro de reacondicionamientos físicos y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA).
		SERVICIOS ESPECIALIZADOS: B		Cambio de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicios, mecánicas livianas, mecánicas semipesadas, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos.
		COMERCIO SECTORIAL C		Comercios de menor escala, picanterías, venta de comida típica, bodegaje de artículos de reciclaje, centros comerciales, almacenes, comisariatos.
		COMERCIO TEMPORAL		Ferias temporales

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

USO	SÍMBOLO	TIPOLOGIA	SÍMBOLO	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
		OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN GENERAL (2)		Edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas.
		ALOJAMIENTO TEMPORAL (2)		Residenciales, hostales, hospedajes y apart-hoteles de tiempo compartido, pensiones.
		CENTROS DE JUEGO		Juegos electrónicos y de salón, billar con venta de bebidas con moderación, ping-pong, play station.
COMERCIO ZONAL	CO/ZO	CENTROS DE DIVERSIÓN	CO/ZO/1	Billares con venta de licor, salas de bolos, cantinas, bares, video bar, karaokes, discotecas, salas de baile, peñas, café concierto, restaurantes-bares, salones de banquetes y recepciones.
		COMERCIOS Y SERVICIOS	CO/ZO/2	Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados y enderezada, distribuidora de materiales de construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, patio de vehículos de transporte pesado, maquinaria pesada, mudanzas, casas de empeño.
		VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA LIVIANA	CO/ZO/3	Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general
		ALMACENES Y BODEGAS	CO/ZO/4	Centrales de abastos, bodegas de productos (que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos agropecuarios, centrales frigoríficas, centros de acopio de GLP, bodegas comerciales.
		CENTROS DE COMERCIO	CO/ZO/5	Comercios agrupados en general hasta 1000 m ² , de área útil, mercados tradicionales y centros de comercio popular.
		ALOJAMIENTO	CO/ZO/6	Hoteles y complejos hoteleros.
		VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA PESADA	CO/ZO/7	Áreas de exposición y venta de maquinaria pesada
		TALLERES SERVICIOS Y VENTA ESPECIALIZADA	CO/ZO/8	Insumos para la industria, centros ferreteros, material de construcción y comercio mayorista.
		CENTROS COMERCIALES	CO/ZO/9	Comercios agrupados en general mayores a 1.000m ² de área útil.
EDUCACIÓN	ED	BARRIAL	ED/BA	Preescolar, escuelas.
		ZONAL	ED/ZO	Colegios secundarios, unidades educativas, institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias
CULTURA	CU	BARRIAL	CU/BA	Casas comunales
		ZONAL	CU/ZO	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación, bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, teatros y cines.
		CIUDAD	CU/CI	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

USO	SÍMBOLO	TIPOLOGIA	SÍMBOLO	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
SALUD	SA	BARRIAL	SA/BA	Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales.
		ZONAL	SA/ZO	Clínica hospital, hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta, clínicas con un máximo de quince camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta.
		CIUDAD	SA/CI	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación y reposo.
BIENESTAR SOCIAL	BS	BARRIAL	BS/BA	Guarderías infantiles y casas cuna.
		ZONAL	BS/ZO	Albergues, centros de protección de menores, asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, centro gerontológico y aldeas educativas.
		CIUDAD	BS/CI	Orfanatos, asilos de ancianos.
RECREATIVO Y DEPORTES	DE	BARRIAL	DE/BA	Parques infantiles, parque barrial, plazas y canchas deportivas.
		ZONAL	DE/ZO	Parques sectoriales, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas, parque zonal, polideportivos especializados y coliseos (hasta 500 personas), centros de espectáculos.
		CIUDAD	DE/CI	Parques de ciudad, estadios, coliseos, jardín botánico, zoológicos.
RELIGIOSO	RE	BARRIAL	RE/BA	Capillas
		ZONAL	RE/ZO	Templos, iglesias
		CIUDAD	RE/CI	Catedral, conventos y monasterio.
SEGURIDAD	SE	BARRIAL	SE/BA	Vigilancia de policía
		ZONAL	SE/ZO	Cuartel de policía, estación de bomberos.
		CIUDAD	SE/CI	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.
GESTIÓN PÚBLICA	GP	BARRIAL	GP/BA	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos.
		ZONAL	GP/ZO	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.
		CIUDAD	GP/CI	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales y distritales.
SERVICIOS FUNERARIOS	SF	BARRIAL	SF/BA	Funerarias
		ZONAL	SF/ZO	Cementerios parroquiales y zonales, servicios de cremación y/o velación y osarios dentro de los centros urbanos.
		CIUDAD	SF/CI	Cementerios, parques cementerios, crematorios.
TRANSPORTE	TR	BARRIAL	TR/BA	Estación de taxis, parada de buses, estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

USO	SÍMBOLO	TIPOLOGIA	SÍMBOLO	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
				revisión vehicular.
		ZONAL	TR/ZO	Terminales locales, terminales de transferencia, de transporte público, estación de transporte de carga y maquinaria pesada.
		CIUDAD	TR/CI	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarriles de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares.

INFRAESTRUCTURA	EI	BARRIAL	EI/BA	Servicios higiénicos y lavanderías.
		ZONAL	EI/ZO	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, antenas centrales de recepción de telecomunicaciones, estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua, antenas de transmisión.
		CIUDAD	EI/CI	Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica, plantas termoeléctricas.

DEPÓSITOS ESPECIALES	DEE	ZONAL	DEE/ZO	Depósitos de desechos industriales
		CIUDAD	DEE/CI	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.

SERVICIOS ESPECIALES	SEE	ZONAL	SEE/ZO	Moteles
		CIUDAD	SEE/CI	Casas de cita, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos.

f) Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural. - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

g) Uso Agropecuario. - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

h) Uso Forestal. - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos sobre fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

i) Uso Acuícola. - Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

cosecha de especies de peces para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos sobre fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

j) Uso de Protección Ecológica. - Es un suelo rural con usos destinados a 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.

k) Uso de Aprovechamiento Extractivo.- Corresponde a espacios de suelo rural dedicados a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

l) Uso de protección de Riesgos.- Es un suelo urbano o rural en la que por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

m) En los usos de suelo se deben distinguir las zonas de riesgo, en el suelo rural es importante la información de pendientes superiores a 30 grados; presencia de suelos inestables, susceptibles a movimientos en masa (deslizamientos, derrumbes) e información de isoyetas e isothermas en el mapa de riesgos correspondiente. En estas zonas se prohíbe todo tipo de edificación, debiendo conservar la vegetación existente.

Art. 36.-De la compatibilidad de usos de suelo.- Cada PIT establece las compatibilidades e incompatibilidades en el uso del suelo previstas para cada uno y con ello la relación entre los usos: principal, complementario, restringido y prohibido.

Art. 37.- De la ocupación del suelo.- Cada PIT detalla el nivel de aprovechamiento constructivo que se deberá implementar en función de la subclasificación del suelo y los usos asignados. Esta ocupación se traduce con la definición de los siguientes parámetros para cada PIT:

- a)** Forma de ocupación o retiros previstos (o no) para la habilitación de edificaciones;
- b)** Predio mínimo o extensión mínima para la subdivisión predial;
- c)** Frente mínimo previsto para la subdivisión predial;
- d)** Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS), relación porcentual entre el/las área/s edificada/s computable/s en planta baja respecto al área total del predio;
- e)** Coeficiente de ocupación del suelo total (COST), relación porcentual entre el/las área/s total/es edificada/s computable/s respecto al área total del predio;

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

- f) Edificabilidad básica, capacidad de aprovechamiento constructivo libre de contraprestación para el propietario del predio, siempre será menor a la edificabilidad general máxima; y,
- g) Edificabilidad general máxima, capacidad máxima de aprovechamiento constructivo previsto para cada PIT.

Art. 38.-Estándares urbanísticos.- En función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales en cada una de las jurisdicciones cantonales, el PUGS establecerá los parámetros de calidad específicos para el planeamiento y las actuaciones urbanísticas que se requieren para:

- a) Dotación de espacios públicos;
- b) Equipamiento;
- c) Previsión del suelo para vivienda de interés social;
- d) Protección y aprovechamiento del paisaje;
- e) Conservación y protección del patrimonio natural y ecológico;
- f) Protección y mitigación de riesgos; y,
- g) Accesibilidad al medio físico y espacio público.

Al respecto se deberán adoptar los estándares elaborados por las entidades rectoras correspondientes como obras públicas, ambiente y riesgos, telecomunicaciones, educación, salud, entre otras.

Para la actuación urbanística y habilitación de edificaciones, será de obligatorio cumplimiento la Norma Ecuatoriana de la Construcción que corresponda.

Art. 39.-Programas y Proyectos.- Incorpórese dentro de los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente los siguientes programas y proyectos en el marco de la emergencia COVID 19:

COMPONENTE BIOFISICO

- Ampliación, mejoramiento y/o dotación de sistemas de agua potable.
- Plantas de tratamiento de aguas residuales y de hospitales.
- Mejoramiento del servicio y protección de operadores de recolección de residuos sólidos y celdas hospitalarias.
- Mejoramiento y tratamiento de calidad de aire.
- Gestores ambientales.

COMPONENTE ECONOMICO PRODUCTIVO

- Sistema de Control de Comercio Formal, Informal y Mercados.
- Ampliación y mejoramiento de mercados.
- Sistema de comercialización en línea y a domicilio.
- Sistema de abastecimiento y transporte de productos al consumidor.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

COMPONENTE SOCIO CULTURAL

- Sistema de ayuda humanitaria a los grupos vulnerables y movilidad humana.
- Plan de equipamientos.
- Sistema de equipamiento para albergues dirigido a personas vulnerables y en condiciones de movilidad humana.
- Red de Centros de aislamiento temporal propuestos por la SNGR.
- Ampliación y mejoramiento del sistema cantonal de salud.

COMPONENTE ASENTAMIENTOS HUMANOS

- Cementerios.
- Implementar insumos médicos y equipamiento de salud.
- Patios de revisión y retención vehicular.
- Vigilancia de espacio público.
- Control de fumigación de vehículos y tránsito
- Control y prohibición de avícolas

COMPONENTE POLÍTICO INSTITUCIONAL

- Teletrabajo
- Servicios digitales de gestión de trámites o Gobierno Electrónico
- Logística y Equipamientos de Protección.
- Desinfección.
- Salud y seguridad ocupacional.

CAPÍTULO II.- OCUPACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I.- DE LA FORMA DE OCUPACIÓN

Art. 40.-Forma de Ocupación. - Se entenderá como forma de ocupación del suelo, a las características de implantación de la edificación, que se asignan a cada una de las zonas del cantón; el planteamiento de formas de ocupación se expresa y relaciona en las siguientes tipologías:

- a) Aislada. - Para edificaciones con retiros: frontal, ambos laterales, y posterior; en áreas urbanas residenciales de baja densidad, en áreas industriales, en áreas rurales.
- b) Adosada o Pareada. - Para edificaciones con retiro frontal, un lateral y posterior, en sectores del área urbana de la ciudad y áreas consolidadas definidos según la zonificación.
- c) Continua. - Para edificaciones con retiro frontal y posterior, en áreas residenciales de mediana densidad.
- d) Continua sobre Línea de Fábrica. - Para edificaciones con retiro posterior en áreas comerciales, de mediana y alta densidad y en cabecera parroquial.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

- e) Especial. - Para edificaciones que deben conservar las tipologías existentes y proyectos especiales en donde por la conformación manzanera se da una multiplicidad de tipologías.

Art. 41.-Aspectos determinados.- Para la asignación de características de ocupación y edificabilidad se han determinado dos instancias, diferenciadas pero complementarias: edificabilidad y fraccionamiento.

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

SECCIÓN II.- DE LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES

Art. 42.- Retiros frontales.- En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán destinados a jardines, a fin de mantener u obtener una relación con el entorno paisajístico del Cantón; pudiendo pavimentar únicamente los espacios y accesos peatonales o vehiculares.

Art. 43.-Retiros Posteriores.- Todo predio deberá cumplir con los retiros posteriores establecidos en la zonificación respectiva, los mismos que no podrán ser inferiores a tres metros, solo en casos especiales, previa autorización de la Unidad de Planificación, cuando no cumplan con el fondo, podrán adosarse con el colindante posterior.

- ✓ Para lotes esquineros, como retiro posterior se considerará al pozo de luz que se forma en la esquina posterior o vértice interno, conforme a la Normativa Nacional NEC.
- ✓ Para lotes triangulares esquineros, como retiro posterior se considerará al pozo de luz interno que se forma con el predio colindante, conforme a la Normativa Nacional NEC.
- ✓ Para lotes intermedios con frentes hacia dos vías, como retiro posterior se considerará al patio interior del predio, conforme a la Normativa Nacional NEC.

Art. 44.-Retiros Laterales.- Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, los mismos que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo previa autorización de la Unidad de Planificación cuando no cumplan con el área o frente mínimo establecido, adosarse la edificación únicamente hacia la parte posterior.

*Art. 45.-*En ningún caso se podrá utilizar dentro de la dimensión de los retiros establecidos, pozos o patios considerados como retiros, para construcción de escaleras que conectan con pisos superiores.

Art. 46.-Coeficientes de ocupación del suelo.- En la determinación del coeficiente de ocupación se reconoce la definición del tratamiento urbanístico o territorial, la interacción con las formas de ocupación y la altura de edificación propuestas. En este sentido se privilegia la intensificación del coeficiente de ocupación en las áreas urbanas y sucesivamente su reducción en las etapas urbanizables hasta el área no urbanizable.

Para la determinación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), no serán consideradas como áreas computables: los pozos de luz, ductos de ascensores, ductos de basura y ventilación, ductos de instalaciones

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

eléctricas y sanitarias, parqueaderos descubiertos; en edificaciones sometidas a régimen de propiedad horizontal, no serán computables las áreas comunales descubiertas.

Art. 47.- Alturas de edificación.- Todas las edificaciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de edificación:

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

Art. 48.- Altura de entrepiso.- La altura de entrepiso en cualquier zonificación podrá variar de acuerdo a los requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso esto implica un incremento en el número de pisos de la zonificación o altura de edificación y se considerará un máximo de tres metros por cada piso para la zona residencial, y mínimo tres metros para la zona comercial.

Art. 49.- Cerramientos.- Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de tres metros (3.00 m). La altura máxima de los cerramientos frontales será de dos cincuenta metros (2.50 m.) de acuerdo al diseño de cada propietario, el mismo que se presentará para su aprobación.

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

SECCIÓN III.- DE LA EDIFICABILIDAD

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

Art. 50.- Edificación.- Es toda obra de construcción que se realiza en suelo urbano y rural, urbanizable y no urbanizable, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de uso y ocupación determinada en la presente ordenanza y a las disposiciones establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 51 Del derecho a edificar.- El derecho del propietario a edificar se adquiere por la conclusión de las obras de infraestructura básica o certificado de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, e inicia con la obtención del permiso de construcción, que se entregará siempre que el proyecto presentado esté conforme con la normativa establecida en la presente ordenanza.

Art. 52.- De las Edificaciones anteriores.- Las edificaciones construidas antes de la vigencia de esta Ordenanza, podrán ampliarse e incrementar el coeficiente de ocupación y la altura de edificación, acogiéndose a la nueva normativa y siguiendo los procesos establecidos.

En caso de que las reformas hechas a la zonificación contemplen aumento en los coeficientes y que sean

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

superiores a los existentes se podrá hacer uso de esas nuevas asignaciones respetando las características estructurales y tipo-morfológicas de la edificación y su entorno.

Art. 53.-Edificaciones bajo el nivel del suelo.- Se podrán diseñar y edificar locales habitables bajo el nivel natural del suelo, las paredes adosadas hacia los colindantes serán siempre muros de hormigón armado y se deberán cumplir con todas las disposiciones de esta ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, para este tipo de establecimientos; en ningún caso se sobrepasará el coeficiente de ocupación del suelo y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

Art. 54.- En los predios que se requieran realizar excavaciones para construcción de subterráneos, se tomará todas la precauciones antes, durante y después de la excavación con la finalidad de que no resulten afectados los predios colindantes; el propietario presentará los estudios de suelo previo a su aprobación del anteproyecto, será de estricta responsabilidad del propietario del predio excavado las consecuencias negativas que pudieran afectar a las construcciones colindantes.

Art. 55.-Paredes Laterales o Culatas.- Todas las paredes laterales o posteriores de las edificaciones deberán ser al menos fondeadas (pintada) con la finalidad de disminuir el impacto visual con los colindantes

*Art. 56.-*En lotes cuya zonificación sea aislada y no cumplan con el frente mínimo podrán edificar de forma adosada solo cuando el frente sea inferior en más del 10%; en aquellos cuya zonificación sea pareada o adosada y no cumplan con el frente mínimo podrán edificar de forma continua solo cuando el frente sea inferior en más del 15%.

*Art. 57.-*Los lotes cuyo fondo sea inferior en más del 20% del fondo requerido, podrán adosarse hasta el 50% de su retiro posterior, solo para zonificaciones con fondo requerido igual a quince metros (15.00m).

Art. 58.- Se podrán acoger a edificar con un número mayor de pisos al establecido en la zonificación correspondiente, únicamente los proyectos nuevos que presenten los justificativos y que cumplan con los requisitos adicionales para proyectos diferenciados.

Los proyectos diferenciados deberán presentar adicionalmente memoria de cálculo estructural, análisis de suelos, planos de instalaciones firmados por profesionales correspondientes al tipo de ingeniería y deberán contener al menos un parqueadero por cada unidad de vivienda.

*Art. 59.-*En los casos que los predios contengan ya edificación/s o proyecto de edificación y pretenden fraccionar sin cumplir con el área o frente mínimo, podrán acogerse a la Declaratoria de Propiedad Horizontal, a fin de poder efectuar la adjudicación de alícuotas.

Art. 60.-Ocupación provisional. - Para la ocupación provisional de suelo urbano y urbanizable, se tomarán en cuenta los siguientes parámetros:

- a) Todos los predios ubicados en suelos urbano y urbanizable podrán ocuparse con carácter de provisional o temporal por no más de cuatro años, con usos recreativos, comerciales, para estacionamiento y publicidad. Las edificaciones construidas deberán tener carácter provisional, ser de tipo desmontable y no mayor a un solo piso, y respetarán la normativa de zonificación asignada al sector y demás normas

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

vigentes.

- b) La autorización para la ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de cuatro años, pasado este lapso, el Municipio dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.
- c) Serán susceptibles de renovación de plazo similar, previo el pago de cinco (5) RBU, siempre y cuando el uso de suelo del sector no haya cambiado, y el propietario y/o arrendatario, estén al día en todas sus obligaciones con la municipalidad.

Art. 61.-Intensificación de la utilización del suelo. - Con el fin de promover y estimular la construcción en un lote o en lotes contiguos integrados no edificados, se permitirá intensificar la ocupación del suelo, de la siguiente manera:

- a) En predios cuya superficie integrada sea igual o mayor a dos lotes mínimos, tendrán un incremento de edificabilidad en un 5% en el COS planta baja.
- b) Cuando la superficie de los predios integrados sea igual o mayor a 4 lotes mínimos tendrán un incremento de la edificabilidad en un 10% tanto en el COS planta baja como en el COS Total.
En ambos casos el porcentaje de edificabilidad o COS total se calculará determinando la proporción del área total construida con relación al área del lote; se deberán mantener los retiros establecidos y la altura de edificación del sector.

Art. 62.-Condiciones que deben cumplirse.- Los proyectos de edificación que puedan acogerse al incremento establecido en el artículo anterior, cumplirán con las disposiciones generales de esta ordenanza, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las siguientes:

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

Art. 63.- Los proyectos de edificación, podrán intensificar o aumentar el porcentaje de ocupación del suelo COS respetando únicamente las dimensiones de los retiros y acogiéndose a los artículos que los benefician en la presente ordenanza, siempre que el área de construcción sea equivalente a cuarenta metros cuadrados mínimo en planta baja, y que estos predios cuenten con título de propiedad.

CAPÍTULO III.- NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL

SECCIÓN I.- FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

DEL SUELO URBANO

Art. 64.-Fraccionamiento urbano.- Se entiende como fraccionamiento o subdivisión urbana, al proceso técnico de división de un terreno, para lograr de manera ordenada la localización de asentamientos humanos y/o la determinación de usos o actividades siempre y cuando tenga acceso a una vía pública.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

Art. 65.-Urbanización. - Es una propuesta que tiene por finalidad la habilitación del suelo, en áreas del cantón calificadas como suelo urbano en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, tienen por objeto la definición técnica para la realización de las obras de infraestructura básica y vialidad, no podrán modificar las previsiones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, ni las normativas de ordenamiento territorial para el sector.

*Art. 66.-*La urbanización es la división de un terreno urbano en lotes conforme a la normativa del sector, y que deberá ser dotada de infraestructura básica y vía/s de acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión; según Art. 470 del COOTAD.

Art. 67.- Del derecho a urbanizar.- Comprende la facultad que tiene el urbanizador para dotar a un terreno de los servicios de infraestructura requeridos por la reglamentación, normas y el planeamiento para que adquiera la condición de predio urbanizado. El diseño de las urbanizaciones, deberán sujetarse a la planificación del sistema vial propuesto por el G.A.D Municipal en lo referente a su trazado, como también a la clasificación o categorización vial y su respectiva determinación de los anchos mínimos de las vías, previstos en la presente Ordenanza. En ninguna urbanización se permitirán vías menores a 8 metros, a excepción a urbanizaciones mayores a diez lotes las vías serán de 10 metros.

*Art. 68.-*Los proyectos de urbanización deberán resolver el servicio y enlace de sus redes de infraestructura de agua potable, alcantarillado y telecomunicaciones soterradas, con las redes generales (existentes y/o previstas) de su entorno urbanizado, para lo cual solicitarán al GAD Municipal una certificación de que existe la factibilidad de prestar el servicio y se garantice además que está en capacidad de abastecer el consumo de agua potable y soportar la carga en la red de alcantarillado. Las redes de agua potable, alcantarillado, electricidad y telefonía, se someterán a las estipulaciones y normas de las empresas u organismos correspondientes, debiendo satisfacer además la demanda que genere la población que vaya a habitar en el sector.

Art. 69.-Áreas verdes en subdivisiones y urbanizaciones en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana.- Las áreas transferidas a la Municipalidad, para espacios verdes o áreas comunales, serán bienes de dominio y uso público.

*Art. 70.-*Los propietarios y/o constructores de las urbanizaciones, están en la obligación ante el GAD Municipal de la gestión para realizar los trabajos de urbanización, que comprenderán: bordillos, aceras, calzada en las vías, redes de telefonía, agua potable, alcantarillado, telecomunicaciones, energía eléctrica y alumbrado público; además cuando superen los veinte lotes o su equivalente en área multiplicado por el tamaño del lote mínimo de acuerdo a lo establecido en la ordenanza del sector, deberán adecuar las áreas verdes o espacios recreativos de acuerdo a las previsiones que para el efecto determinará la Unidad de Planificación del GAD Municipal.

*Art. 71.-*Se permitirá Urbanizaciones y/o lotizaciones de terrenos únicamente en aquellos sectores que la Unidad de Planificación del GAD Municipal verifique que cumpla con toda la normativa vigente.

Art. 72.-Área verde comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización,

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

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.

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.

Art. 73.-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 exigirá la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario a través de la 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.

Art. 74.- 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.

Art. 75.-Dentro del porcentaje de suelo establecido para áreas verdes y comunales, no se deberá considerar e incluir el área ocupada por las vías que deban crearse para el efecto, además dicho porcentaje se establece sobre el área útil a urbanizar, y corresponde a la reserva de suelo necesario para la creación de áreas verdes, parques y equipamiento comunal.

Art. 76.-Los dineros recaudados por este concepto, serán depositados en un fondo único, cuyo objetivo será la adquisición de predios para áreas verdes, espacios verdes- recreativos de interés cantonal, y/u obras para su mejoramiento o permutas de conformidad a la necesidad municipal.

DEL SUELO RURAL

Art. 77.-Subdivisión rural en Asentamientos Humanos Rurales.- Se considerará como tal a la división de terrenos que se realicen en la zona rural del Cantón, y consiste en la división de un terreno de dos lotes en adelante, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, y se sujetarán a las normas contenidas en este capítulo.

Art. 78.- Área verde comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización,

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

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.

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.

Art. 79.-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 exigirá la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario a través de la 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.

Art. 80.- 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 al COOTAD, a las leyes agrarias y al Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal aprobado por el respectivo Concejo.

Art. 81.- Las urbanizaciones y lotizaciones existentes, aprobadas antes de la vigencia de esta ordenanza, y que se hallen ubicadas en la zona rural, podrán acogerse a la forma de implantación adosada o pareada, y sus respectivos retiros dependiendo de la zona del Polígono de Intervención Territorial planteado en la presente ordenanza.

SECCIÓN II.- NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 82.-La Zonificación y Sectorización del territorio cantonal establecida por características tipo -morfológicas de sus centros poblados y determinados por un tejido urbano relativamente homogéneo; permite establecer particularidades para el fraccionamiento que se sustenta en las condiciones mínimas para el desarrollo de las actividades e implantación de edificaciones con características de confort que promueva un hábitat seguro y la consolidación de las zonas urbanas y urbanizables, además de la conservación del suelo rural basado en los lineamientos establecidos dentro del PDyOT.

Art. 83.-Asignación de los usos.- La asignación de usos en suelo no urbanizable o rural se lo realizará en base a: los recursos naturales existentes, al valor intrínseco del territorio, su producción, el paisaje, la relación socio cultural y las condiciones actuales, y para fines de la presente ordenanza se acogen a las categorías de ordenamiento territorial del PDyOT.

Art. 84.- Sin perjuicio de lo dispuesto en la ley, en referencia a la protección de los recursos hidrológicos,

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

en forma general, deben evitarse aquellos usos y actividades que contribuyan a deteriorar la calidad de las aguas, así como aquellas actuaciones, obras e infraestructuras que puedan dificultar el flujo hídrico o supongan manifiestamente un manejo irracional del mismo, a excepción de las obras de infraestructura que tengan viabilidad técnica del ente rector.

Art. 85.-Se propiciará la declaración de reservas forestales protectoras en áreas de nacimiento de las microcuencas que abastecen acueductos, definiendo al mismo tiempo su respectivo plan de manejo.

Art. 86.- Se prohíbe la alteración de las condiciones naturales de los cauces, humedales, lagos, lagunas y complejos lagunares. No se podrá alterar sus condiciones físicas o realizar su canalización permanente o dragado. Se exceptúan las actuaciones debidamente autorizadas y justificadas por su interés público cuando exista riesgo para personas o bienes por desbordamientos. En estos casos deberá realizarse el correspondiente estudio de impacto ambiental y de riesgos, y ser aprobado por la autoridad competente.

Art. 87.-Se conservará la vegetación de ribera de cursos de agua y lagunas; no se permitirá ni el corte o tala de la vegetación arbustiva o leñosa de las riberas de los cursos de agua y reservas de áreas protegidas, para la implantación de actividades agro-productivas o de cualquier índole.

Art. 88.-Suelos destinados a la protección de cauces, quebradas donde exista vegetación herbácea, arbustiva, arbórea de acuerdo al escenario óptimo ecológico se determina los siguientes márgenes de protección, serán los determinados en la Ley Orgánica de Recursos Hídricos usos y aprovechamiento del agua, y su reglamento y las resoluciones que se dicten al respecto por el ente rector.

Art. 89.-Se garantiza el derecho a la propiedad privada sobre tierras forestales y bosques con las limitaciones establecidas dentro de la Ley pertinente. El propietario de bosques naturales deberá obligatoriamente conservarlos y manejarlos con sujeción a las exigencias técnicas que establece la normativa de carácter nacional.

Art. 90.-Los territorios que por sus características físicas de topografía, tamaño de lote tienen baja productividad, que sirve para cubrir las necesidades del agricultor y su familia con reducidos excedentes para la comercialización, podrán realizar una construcción conforme a los PIT.

Art. 91.-Para propiciar una transformación ordenada del caserío, se debe generar una densidad baja del suelo con actividades productivas en contacto con las viviendas al interior del perímetro rural, permitiendo la integración de áreas productivas con la infraestructura de servicios públicos.

Art. 92.-El diseño de toda infraestructura que se implante en el suelo rural, debe causar el mínimo impacto sobre la aptitud del suelo y deberán adaptarse al del entorno y a la geomorfología del terreno.

DEL SUELO RURAL INDUSTRIAL Y AGROINDUSTRIA

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

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

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

Art. 93.-Ubicación general de las Industrias.- En la presente ordenanza se permite la ubicación de cualquier tipo de industria en suelo urbano y rural dentro del Cantón de acuerdo a su clasificación, siempre y cuando el proyecto planteado esté dotado de servicios básicos mínimos urbanísticos y los estudios respectivos de suelo para la construcción respectiva.

Art. 94.-Clasificación de las Industrias.- La clasificación de las industrias estarán dadas por el alto, mediano y bajo impacto; su respectiva descripción será la considerada según el Ministerio del Ambiente y Agua. Ver Tabla en el artículo 35.

Art. 95.- Los usos de tipo industrial se permitirán en predios cuya pendiente no sea superior a 15 grados y cuyo suelo sea no urbanizable o rural, estas instalaciones se realizarán previo informe de la unidad de gestión de riesgos e impacto ambiental.

Art. 96.- En el cantón Mocha se prohíbe las industrias de alto impacto tanto en suelo urbano como en suelo rural. Las granjas avícolas que se encuentren identificadas en el PDyOT y cumplan con los requisitos de la normativa nacional vigente y la guía de buenas prácticas avícolas, podrán seguir funcionando. Se permitirá que las granjas avícolas que no hayan alcanzado una producción de treinta mil aves puedan llegar a ese límite; mientras que, aquellas ya existentes quedaran congeladas en su producción actual de manera permanente. Para aquellas granjas avícolas que deseen ampliar su producción hasta treinta mil aves, deberán obtener por parte del GADM Mocha el permiso de uso de suelo previo la presentación del plan de manejo y buenas prácticas avícolas y adicionalmente la obligación de una socialización y acuerdos firmados con los habitantes del área de influencia directa. No se permitirán la instalación de nuevas plantas avícolas.

Art. 97.- Se prohíbe la instalación de granjas porcícolas en las áreas urbanas, de expansión urbana y en centros poblados rurales, únicamente se permitirá la instalación de granjas porcícolas en sectores rurales cumpliendo las buenas prácticas porcinas, los requisitos técnicos y ambientales necesarios, hasta una producción máxima de cien cerdos de engorde y veinte de reproducción.

Art. 98.- Las actividades de los proyectos que produzcan bajo impacto deberán presentar el certificado ambiental, acompañada de una descripción detallada de la construcción, instalación y operación del proyecto, descripción del área de influencia, información a la comunidad, y autorizaciones respectivas.

Art. 99.- Las actividades de los proyectos que generen impactos ambientales de mediano impacto o que presenten riesgos que afecten directa o indirectamente al entorno socio ambiental y otras que se propongan desarrollar por etapas, el promotor o propietario estará obligado a presentar un Estudio de Impacto Ambiental, para la obtención de la correspondiente Licencia Ambiental por parte de la autoridad Ambiental competente.

Art. 100.- Las plantaciones (cultivos intensivos bajo invernadero y a cielo abierto), y otros establecimientos productivos que trabajen con materiales y sustancias de aplicación por fumigación, aspersión, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisiones de procesos y riesgos inherentes a sus actividades, debiendo adicionalmente instalar barreras naturales de altura para reducir el impacto ambiental sujetándose a la normativa nacional vigente para la implantación de buenas prácticas agrícolas.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

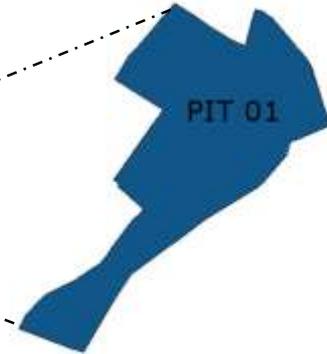
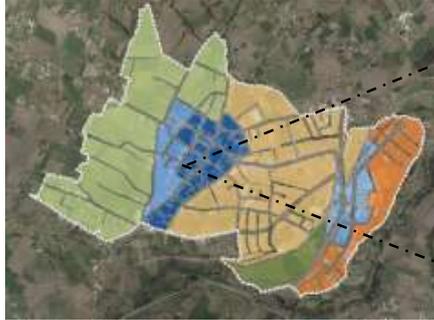
CAPÍTULO IV. - DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

SECCIÓN I.- POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN URBANOS CON CUADROS NORMATIVOS

Art. 101.- Se establece asignaciones para la edificabilidad y el fraccionamiento de todas las áreas urbanas y zonas urbanizables o de consolidación; mismas que se norman a través de los siguientes cuadros:

1. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 1

SECTOR	
CENTRO MOCHA	
ZONA	MOCHA
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 001
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
SOSTENIMIENTO Y COMPLEMENTACIÓN	



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO													
LAVE CATASTRAL MANZANA	IMPLANTACIÓN		BITABILIDAD MÍN	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL	
				FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA				
	PISOS	ALTURA					PISOS	ALTURA					
1804500102011	CONTINUO		7.65198	0	0	3	1	3	5	15	80	400	
1804500102012	CONTINUO		16.71584	0	0	3	1	3	5	15	80	400	
1804500102005	CONTINUO		14.64311	0	0	3	1	3	5	15	80	400	
1804500102006	CONTINUO		10.03336	0	0	3	1	3	5	15	80	400	
1804500102010	CONTINUO		10.57538	0	0	3	1	3	5	15	80	400	
1804500102013	CONTINUO		10.85094	0	0	3	1	3	5	15	80	400	
1804500102014	CONTINUO		11.82576	0	0	3	1	3	5	15	80	400	
1804500102017	CONTINUO		9.46010	0	0	3	1	3	5	15	80	400	
1804500102018	CONTINUO		9.95943	0	0	3	1	3	5	15	80	400	
1804500102019	CONTINUO		11.04216	0	0	3	1	3	5	15	80	400	
1804500102020	CONTINUO		8.79760	0	0	3	1	3	5	15	80	400	
1804500103001	CONTINUO		11.49177	0	0	3	1	3	5	15	80	400	
1804500103003	CONTINUO		9.25073	0	0	3	1	3	5	15	80	400	
1804500103004	CONTINUO		11.76144	0	0	3	1	3	5	15	80	400	
1804500102021	CONTINUO		9.95234	0	0	3	1	3	5	15	80	400	

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO													
LAVE CATASTRAL MANZANA	LOTE MÍNIMO m2	ENTE MÍNIMO	ACCESO VEHICU	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				IDAD NETA Ha	NSIDAD BRUTA Hab/	RELACIÓN	LOTE	ANCIA ENTRE BLOQ	
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR						
1804500102011	200	10	3	0	0	0	3	868	-	1 a 3	6		
1804500102012	200	10	3	0	0	0	3	11	-	1 a 3	6		
1804500102005	200	10	3	0	0	0	3	101	-	1 a 3	6		
1804500102006	200	10	3	0	0	0	3	210	-	1 a 3	6		
1804500102010	200	10	3	0	0	0	3	157	-	1 a 3	6		
1804500102013	200	10	3	0	0	0	3	412	-	1 a 3	6		
1804500102014	200	10	3	0	0	0	3	309	-	1 a 3	6		
1804500102017	200	10	3	0	0	0	3	339	-	1 a 3	6		
1804500102018	200	10	3	0	0	0	3	211	-	1 a 3	6		
1804500102019	200	10	3	0	0	0	3	205	-	1 a 3	6		
1804500102020	200	10	3	0	0	0	3	118	-	1 a 3	6		
1804500103001	200	10	3	0	0	0	3	111	-	1 a 3	6		
1804500103003	200	10	3	0	0	0	3	307	-	1 a 3	6		
1804500103004	200	10	3	0	0	0	3	212	-	1 a 3	6		
1804500102021	200	10	3	0	0	0	3	301	-	1 a 3	6		

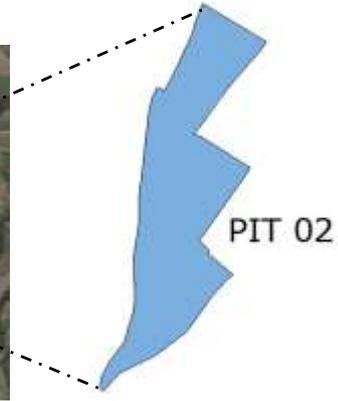
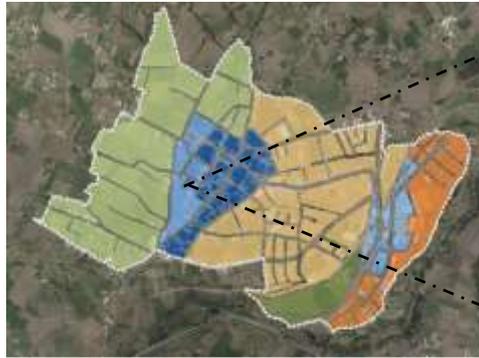
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

NORMATIVA DE USO DE SUELO												
CLAVE CATASTRAL MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO RE-	GESTIÓN PÚBLICA GP-	RECREACIÓN DEPORTE RD-				
1804500102011	RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES	
1804500102012	RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES	
1804500102005	RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES	
1804500102006	RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES	
1804500102010	RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES	
1804500102013	RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES	
1804500102014	RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES	
1804500102017	RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES	
1804500102018	RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES	
1804500102019	RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500102020	RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500103001	RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500103003	RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500103004	RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500102021	RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

2. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 2

SECTOR	
CENTRO MOCHA	
ZONA	MOCHA
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 002
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
CONSOLIDACIÓN	



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO												
CLAVE CATASTRAL MANZANA	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
	TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
							PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
1804500101027	CONTINUO		16.71584477	0	0	3	1	3	5	15	80	400
1804500101028	CONTINUO		15.72486846	0	0	3	1	3	5	15	80	400
1804500102001	CONTINUO		16.71584477	0	0	3	1	3	5	15	80	400
1804500102002	CONTINUO		12.79499936	0	0	3	1	3	5	15	80	400
1804500102004	CONTINUO		12.26522964	0	0	3	1	3	5	15	80	400

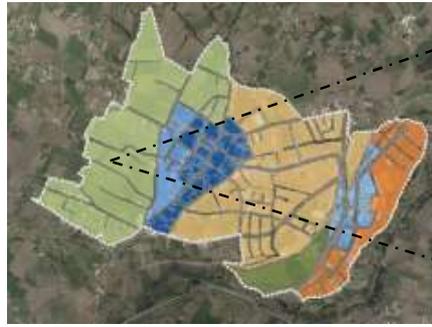
NORMATIVA DE USO DE SUELO												
CLAVE CATASTRAL MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
1804500101027	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500101028	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500102001	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500102002	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500102004	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA Y COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO											
CLAVE CATASTRAL MANZANA	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
1804500101027	200	10	3	0	0	0	3	18.20	NO APLICA	1 a 3	6
1804500101028	200	10	3	0	0	0	3	36.61	NO APLICA	1 a 3	6
1804500102001	200	10	3	0	0	0	3	14.64	NO APLICA	1 a 3	6
1804500102002	200	10	3	0	0	0	3	43.05	NO APLICA	1 a 3	6
1804500102004	200	10	3	0	0	0	3	102.72	NO APLICA	1 a 3	6

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

3. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 3

SECTOR	
CALVARIO / COCHALATA	
ZONA	MOCHA
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 003
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
DESARROLLO	



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO												
CLAVE CATASTRAL	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
	TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
							PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
1804500101001	AISLADO		12.88442	5	5	5	1	3	2	6	10	20
1804500101002	AISLADO		13.77483	5	5	5	1	3	2	6	10	20
1804500101003	AISLADO		14.68184	5	5	5	1	3	2	6	10	20
1804500101004	AISLADO		11.41035	5	5	5	1	3	2	6	10	20
1804500101005	AISLADO		13.64550	5	5	5	1	3	2	6	10	20
1804500101006	AISLADO		16.71584	5	5	5	1	3	2	6	10	20
1804500101026	AISLADO		8.35792	5	5	5	1	3	2	6	10	20
1804500102008	AISLADO		16.12324	5	5	5	1	3	2	6	10	20
1804500102007	AISLADO		9.43431	5	5	5	1	3	2	6	10	20
1804500101025	AISLADO		0.00000	5	5	5	1	3	2	6	10	20

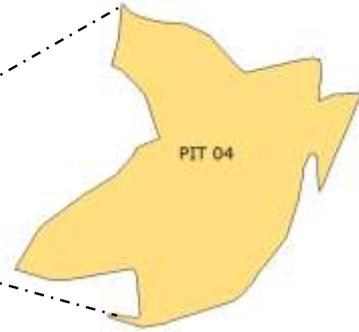
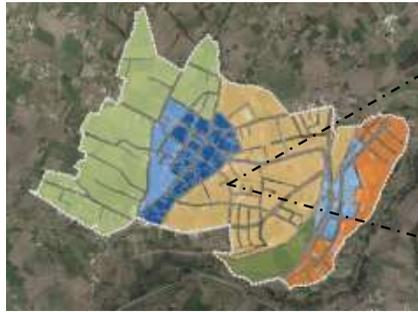
NORMATIVA DE USO DE SUELO												
CLAVE CATASTRAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
1804500101001	RESIDENCIA Y AGRICULTURA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500101002	RESIDENCIA Y AGRICULTURA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500101003	RESIDENCIA Y AGRICULTURA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500101004	RESIDENCIA Y AGRICULTURA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500101005	RESIDENCIA Y AGRICULTURA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500101006	RESIDENCIA Y AGRICULTURA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500101026	RESIDENCIA Y AGRICULTURA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500102008	RESIDENCIA Y AGRICULTURA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500102007	RESIDENCIA Y AGRICULTURA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500101025	RESIDENCIA Y AGRICULTURA	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	COMERCIO	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO												
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES	
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR					
1804500101001	1000	20	3	5	5	5	5	20.12	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500101002	1000	20	3	5	5	5	5	52.70	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500101003	1000	20	3	5	5	5	5	11.64	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500101004	1000	20	3	5	5	5	5	7.60	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500101005	1000	20	3	5	5	5	5	18.00	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500101006	1000	20	3	5	5	5	5	0.22	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500101026	1000	20	3	5	5	5	5	5.01	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500102008	1000	20	3	5	5	5	5	26.20	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500102007	1000	20	3	5	5	5	5	120.76	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500101025	1000	20	3	5	5	5	5	0.00	NO APLICA	1 a 3	6	

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

4. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 4

SECTOR	
CABECERA CANTONAL MOCHA / LA MERCED	
ZONA	MOCHA
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 004
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
MEJORAMIENTO INTEGRAL	



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO												
CLAVE CATASTRAL MANZANA	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
	TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
							PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
1804500103035	PAREADO		16.71584477	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103002	PAREADO		12.47633421	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103016	PAREADO		16.71584477	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103018	PAREADO		16.71584477	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103005	PAREADO		11.71346526	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103006	PAREADO		11.82395902	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103009	PAREADO		15.62823858	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103033	PAREADO		14.89809462	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103017	PAREADO		16.71584477	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103008	PAREADO		9.901094684	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103034	PAREADO		16.71584477	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103010	PAREADO		13.71188014	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103011	PAREADO		10.60721171	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103013	PAREADO		13.48341018	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103030	PAREADO		12.4510571	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103031	PAREADO		13.43821848	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103036	PAREADO		14.62025778	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500104005	PAREADO		10.15433275	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500104008	PAREADO		16.71584477	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103007	PAREADO		11.55565118	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103012	PAREADO		0	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103014	PAREADO		0	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103015	PAREADO		0	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103025	PAREADO		0	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500103032	PAREADO		0	3	3	3	1	3	4	12	80	320
1804500104007	PAREADO		0	3	3	3	1	3	4	12	80	320

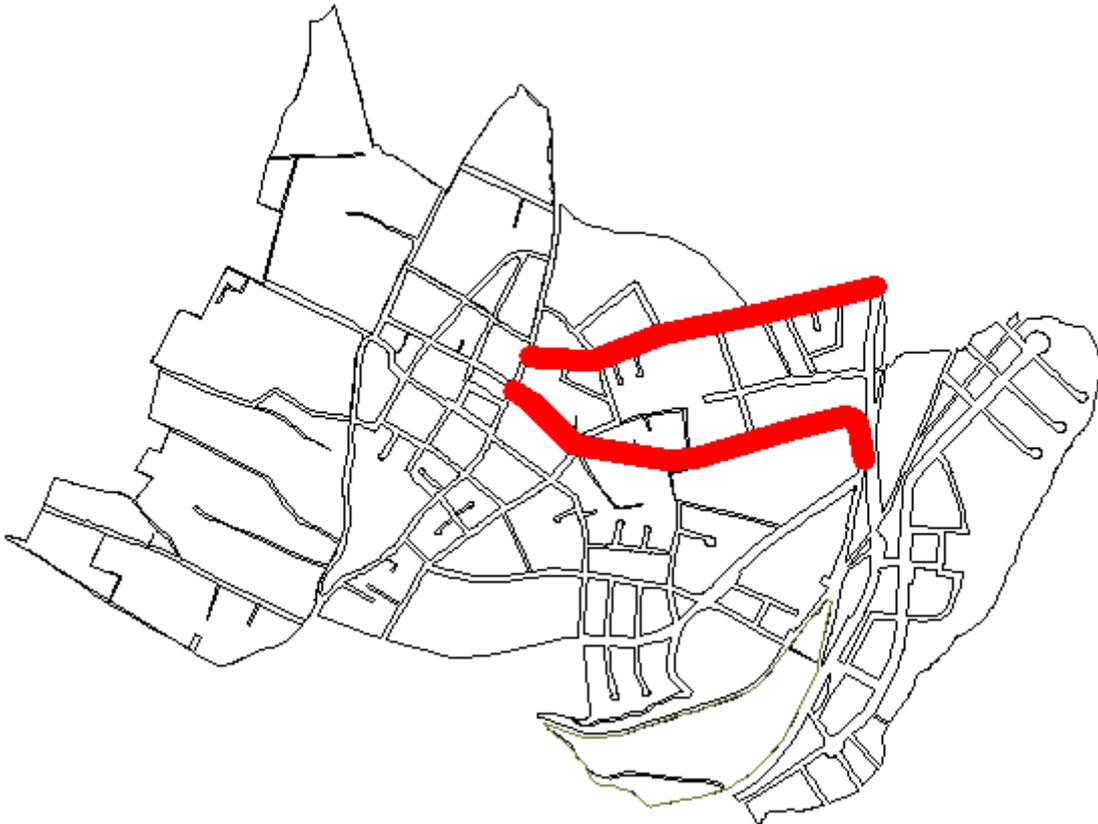
NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO											
CLAVE CATASTRAL MANZANA	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
1804500103035	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103002	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103016	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103018	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103005	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103006	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103009	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103033	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103017	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103008	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103034	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103010	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103011	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103013	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103030	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103031	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103036	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500104005	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500104008	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103007	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103012	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103014	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103015	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103025	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103032	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500104007	300	10	3	3	3	3	3	NO APLICA	1 a 3	6	

NOTA: Los predios frentistas a las vías Juan Montalvo y 13 de Mayo deberán construir sobre línea de fábrica con retiro frontal 0 y lateral 0, con tipología de vivienda continua, con una altura máxima de 5 pisos y 15 metros.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

NORMATIVA DE USO DE SUELO											
CLAVE CATASTRAL MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA GP-	RECREACIÓN DEPORTE RD-			
1804500103035	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103002	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103016	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103018	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103005	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103006	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103009	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103033	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103017	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103008	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103034	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103010	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103011	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103013	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103030	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103031	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103036	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500104005	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500104008	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103007	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103012	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103014	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103015	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103025	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103032	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500104007	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha



Art. 102.- Los predios frentistas a la vía Juan Montalvo, incluido los predios rurales al costado norte y los predios frentistas de la avenida 13 de Mayo, deberán construir sobre línea de fábrica con retiro frontal 0, lateral cero y posterior 3, con tipología de Vivienda continua; de 5 pisos con altura máxima de 15 metros.

5. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 5

SECTOR												
LA ESTACION 1												
ZONA	MOCHA											
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 005											
TRATAMIENTO URBANÍSTICO												
SOSTENIMIENTO Y COMPLEMENTACIÓN												
NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO												
CLAVE CATASTRAL MANZANA	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m ² /hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
	TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
1804500104002	PAREADA		10.12	5	3	3	1	3	3	9	80	240
1804500103043	PAREADA		10.64	5	3	3	1	3	3	9	80	240
1804500103044	PAREADA		16.72	5	3	3	1	3	3	9	80	240
1804500103045	PAREADA		11.90	5	3	3	1	3	3	9	80	240
1804500104004	PAREADA		16.72	5	3	3	1	3	3	9	80	240
1804500104013	PAREADA		16.72	5	3	3	1	3	3	9	80	240
1804500104020	PAREADA		13.64	5	3	3	1	3	3	9	80	240
1804500104022	PAREADA		13.64	5	3	3	1	3	3	9	80	240
1804500104021	PAREADA		16.72	5	3	3	1	3	3	9	80	240

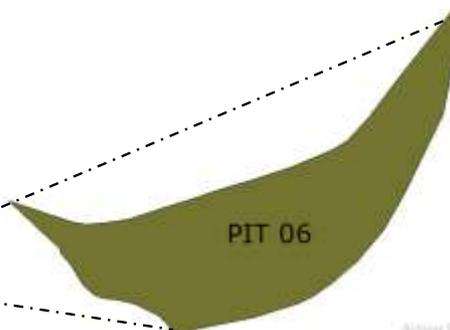
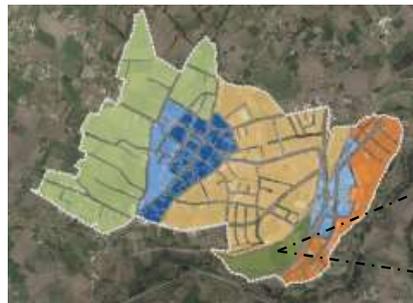
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO												
CLAVE CATASTRAL MANZANA	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES	
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR					
1804500104002	200	10	3	5	3	3	3	96	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103043	200	10	3	5	3	3	3	189	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103044	200	10	3	5	3	3	3	63	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500103045	200	10	3	5	3	3	3	268	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500104004	200	10	3	5	3	3	3	76	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500104013	200	10	3	5	3	3	3	32	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500104020	200	10	3	5	3	3	3	118	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500104022	200	10	3	5	3	3	3	169	NO APLICA	1 a 3	6	
1804500104021	200	10	3	5	3	3	3	134	NO APLICA	1 a 3	6	

NORMATIVA DE USO DE SUELO												
CLAVE CATASTRAL MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
1804500104002	COMERCIO Y RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500103043	COMERCIO Y RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500103044	COMERCIO Y RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500103045	COMERCIO Y RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500104004	COMERCIO Y RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500104013	COMERCIO Y RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500104020	COMERCIO Y RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500104022	COMERCIO Y RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804500104021	COMERCIO Y RESIDENCIA	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTES FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	

6. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 6

SECTOR	
LA ESTACION 2	
ZONA	MOCHA
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 006
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
DESARROLLO	



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

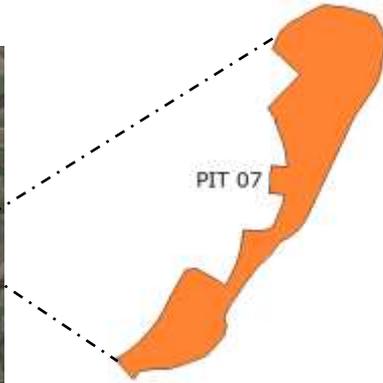
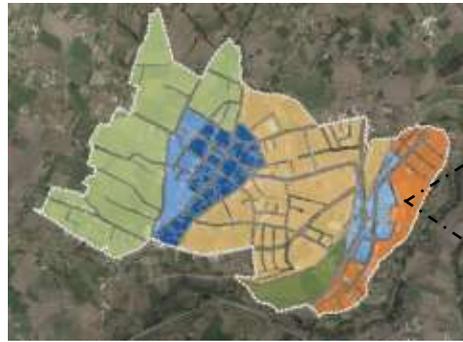
NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO													
SECTOR	CÓDIGO	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
		TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
								PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
1804500103040		AISLADO		15.58	5	5	5	1	3	3	9	10	20
1804500103042		AISLADO		9.59	5	5	5	1	3	3	9	10	20

NORMATIVA DE USO DE SUELO											
SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-			
1804500103040	AGRÍCOLA	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIAL	TRANSPORTE FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500103042	AGRÍCOLA	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	COMERCIAL	TRANSPORTE FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO											
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
1804500103040	500	20	3	5	5	5	5	4	3	1 a 3	6
1804500103042	500	20	3	5	5	5	5	28	27	1 a 3	6

7. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 7

SECTOR	LA ESTACION 3
ZONA	MOCHA
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 007
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
CONSOLIDACIÓN	



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO												
CLAVE CATASTRAL MANZANA	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
	TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
							PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
1804500104014	CONTINUA		12.91	0	0	3	1	3	3	9	80	240
1804500104015	CONTINUA		9.94	0	0	3	1	3	3	9	80	240
1804500104010	CONTINUA		16.72	0	0	3	1	3	3	9	80	240
1804500104016	CONTINUA		13.64	0	0	3	1	3	3	9	80	240
1804500104001	CONTINUA		16.72	0	0	3	1	3	3	9	80	240
1804500104011	CONTINUA		13.71	0	0	3	1	3	3	9	80	240
1804500104017	CONTINUA		10.93	0	0	3	1	3	3	9	80	240
1804500104025	CONTINUA		16.72	0	0	3	1	3	3	9	80	240
1804500104027	CONTINUA		13.42	0	0	3	1	3	3	9	80	240
1804500104018	CONTINUA		15.75	0	0	3	1	3	3	9	80	240
1804500104026	CONTINUA		0.00	0	0	3	1	3	3	9	80	240
1804500104028	CONTINUA		0.00	0	0	3	1	3	3	9	80	240

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO											
CLAVE CATASTRAL MANZANA	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
1804500104014	200	10	3	0	0	0	3	72	NO APLICA	1 a 3	6
1804500104015	200	10	3	0	0	0	3	22	NO APLICA	1 a 3	6
1804500104010	200	10	3	0	0	0	3	26	NO APLICA	1 a 3	6
1804500104016	200	10	3	0	0	0	3	40	NO APLICA	1 a 3	6
1804500104001	200	10	3	0	0	0	3	21	NO APLICA	1 a 3	6
1804500104011	200	10	3	0	0	0	3	13	NO APLICA	1 a 3	6
1804500104017	200	10	3	0	0	0	3	11	NO APLICA	1 a 3	6
1804500104025	200	10	3	0	0	0	3	10	NO APLICA	1 a 3	6
1804500104027	200	10	3	0	0	0	3	20	NO APLICA	1 a 3	6
1804500104018	200	10	3	0	0	0	3	37	NO APLICA	1 a 3	6
1804500104026	200	10	3	0	0	0	3	0	NO APLICA	1 a 3	6
1804500104028	200	10	3	0	0	0	3	0	NO APLICA	1 a 3	6

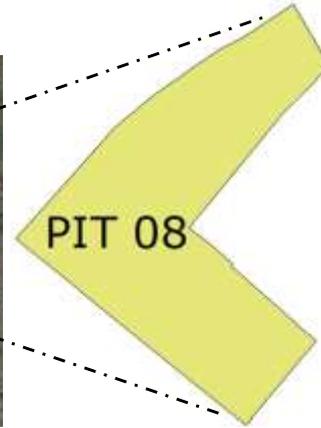
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

NORMATIVA DE USO DE SUELO											
CLAVE CATASTRAL MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-			
1804500104014	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500104015	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500104010	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500104016	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500104001	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500104011	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500104017	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500104025	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500104027	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500104018	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500104026	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES
1804500104028	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

8. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 8

SECTOR	
CENTRO PINGUILÍ	
ZONA	PINGUILÍ
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 008
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
SOSTENIMIENTO Y COMPLEMENTACIÓN	



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO												
CLAVE CATASTRAL MANZANA	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
	TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
							PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
1804510201010	CONTINUO		16.72	0	0	3	1	3	4	12	80	320
1804510201011	CONTINUO		13.46	0	0	3	1	3	4	12	80	320
1804510201018	CONTINUO		11.75	0	0	3	1	3	4	12	80	320
1804510201019	CONTINUO		16.72	0	0	3	1	3	4	12	80	320
1804510201020	CONTINUO		16.72	0	0	3	1	3	4	12	80	320
1804510201026	CONTINUO		13.68	0	0	3	1	3	4	12	80	320

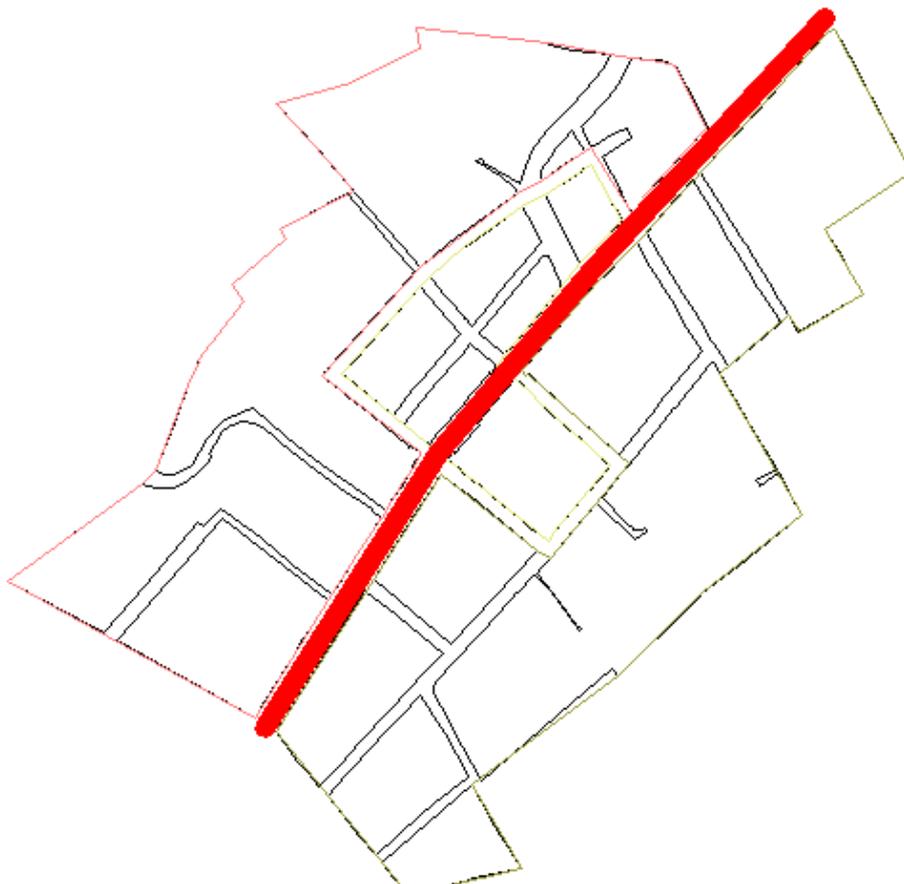
NORMATIVA DE USO DE SUELO												
CLAVE CATASTRAL MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
1804510201010	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804510201011	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804510201018	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804510201019	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804510201020	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804510201026	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO												
CLAVE CATASTRAL MANZANA	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES	
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIO R					
1804510201010	200	10	3	0	0	0	3	83	NO APLICA	1 a 3	6	
1804510201011	200	10	3	0	0	0	3	91	NO APLICA	1 a 3	6	
1804510201018	200	10	3	0	0	0	3	520	NO APLICA	1 a 3	6	
1804510201019	200	10	3	0	0	0	3	5	NO APLICA	1 a 3	6	
1804510201020	200	10	3	0	0	0	3	129	NO APLICA	1 a 3	6	
1804510201026	200	10	3	0	0	0	3	123	NO APLICA	1 a 3	6	

NOTA: Los predios frentistas a las vías Vicente Rocafuerte deberán construir sobre línea de fábrica con retiro frontal 0 y lateral 0 y posterior 3, con tipología de vivienda continua, con una altura máxima de 4 pisos y 12 metros.

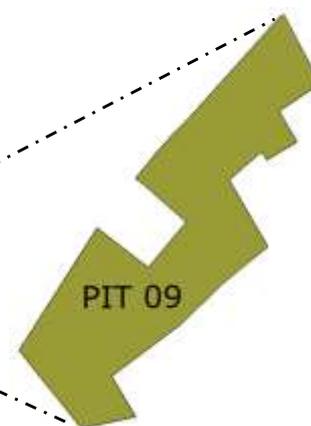
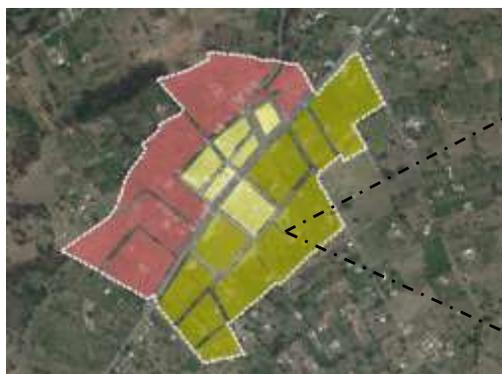
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

Art. 103.- Los predios frentistas a la Avenida VICENTE ROCAFUERTE, con tipología de Vivienda continúa, sobre línea de fábrica con retiro frontal 0, lateral 0 y posterior de 3 metro.



9. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 9

SECTOR	
CABECERA PARROQUIAL	
ZONA	PINGUILÍ
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 009
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
MEJORAMIENTO INTEGRAL	



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO												
SECTOR	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m ² /hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
	TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
							PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
1804510201027	PAREADA		15.52	3	3	3	1	3	3	9	80	240
1804510201028	PAREADA		16.72	3	3	3	1	3	3	9	80	240
1804510201029	PAREADA		13.85	3	3	3	1	3	3	9	80	240
1804510201024	PAREADA		12.76	3	3	3	1	3	3	9	80	240
1804510201031	PAREADA		14.18	3	3	3	1	3	3	9	80	240
1804510201022	PAREADA		12.07	3	3	3	1	3	3	9	80	240
1804510201023	PAREADA		16.72	3	3	3	1	3	3	9	80	240

NORMATIVA DE USO DE SUELO												
SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
1804510201027	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA A DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804510201028	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INFRAESTRUCTURA A DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804510201029	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INFRAESTRUCTURA A DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804510201024	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INFRAESTRUCTURA A DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804510201031	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INFRAESTRUCTURA A DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804510201022	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA A DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804510201023	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INFRAESTRUCTURA A DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	

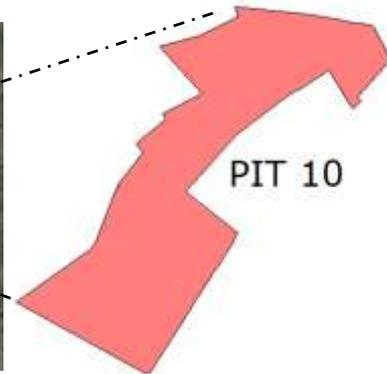
NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO												
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES	
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR					
1804510201027	300	10	3	3	3	3	3	53	NO APLICA	1 a 3	6	
1804510201028	300	10	3	3	3	3	3	19	NO APLICA	1 a 3	6	
1804510201029	300	10	3	3	3	3	3	19	NO APLICA	1 a 3	6	
1804510201024	300	10	3	3	3	3	3	19	NO APLICA	1 a 3	6	
1804510201031	300	10	3	3	3	3	3	38	NO APLICA	1 a 3	6	
1804510201022	300	10	3	3	3	3	3	34	NO APLICA	1 a 3	6	
1804510201023	300	10	3	3	3	3	3	27	NO APLICA	1 a 3	6	

NOTA: Los predios frentistas a las vías Vicente Ramon Roca, la intersección de la Juan Jose Flores y la Jose Ponce Enriquez sobre línea de fábrica con retiro frontal 0 y lateral 0 posterior 3, con tipología de vivienda continua, con una altura máxima de 3 pisos y 9 metros.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

10. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 10

SECTOR	
CABECERA PARROQUIAL	
ZONA	PINGUILÍ
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 010
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
MEJORAMIENTO INTEGRAL	



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO													
SECTOR	CÓDIGO	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
		TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
								PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
1804510201001		PAREADA		14.81	3	3	3	1	3	3	9	80	240
1804510201005		PAREADA		13.49	3	3	3	1	3	3	9	80	240
1804510201008		PAREADA		10.16	3	3	3	1	3	3	9	80	240
1804510201003		PAREADA		11.65	3	3	3	1	3	3	9	80	240
1804510201002		PAREADA		0.00	3	3	3	1	3	3	9	80	240
1804510201009		PAREADA		0.00	3	3	3	1	3	3	9	80	240

NORMATIVA DE USO DE SUELO												
SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
1804510201001	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804510201005	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804510201008	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804510201003	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804510201002	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	
1804510201009	RESIDENCIA Y COMERCIO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA	TRANSPORTE S. FUNERARIOS	INDUSTRIA INFRAESTRUCTURA DEPÓSITOS ESPECIALES SERVICIOS ESPECIALES	

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO												
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES	
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR					
1804510201001	300	10	3	3	3	3	3	16	NO APLICA	1 a 3	6	
1804510201005	300	10	3	3	3	3	3	24	NO APLICA	1 a 3	6	
1804510201008	300	10	3	3	3	3	3	11	NO APLICA	1 a 3	6	
1804510201003	300	10	3	3	3	3	3	15	NO APLICA	1 a 3	6	
1804510201002	300	10	3	3	3	3	3	0	NO APLICA	1 a 3	6	
1804510201009	300	10	3	3	3	3	3	0	NO APLICA	1 a 3	6	

NOTA: Los predios frentistas a las vías Vicente Rocafuerte deberán construir sobre línea de fábrica con retiro frontal 0 y lateral 0, posterior 3, con tipología de vivienda continua, con una altura máxima de 4 pisos y 12 metros.

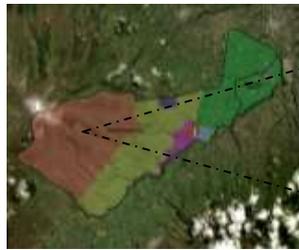
Nota: Para cualquier tipo de emisión de línea de fábrica se deberá tomar en cuenta las afectaciones según la normativa nacional vigente, en cuanto a las afectaciones levantadas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial como documento vinculante.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

SECCIÓN II.- POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN RURALES

11. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL 11

SECTOR	
RESERVA FAUNÍSTICA CHIMBORAZO	
ZONA	MOCHA
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 011
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
PROTECCIÓN	



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO													
SECTOR	CÓDIGO	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
		TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
					0	0	0	PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	0	0

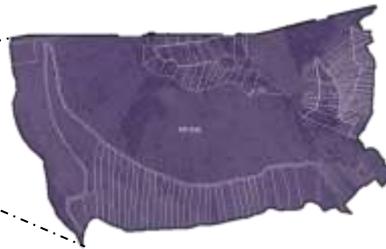
NORMATIVA DE USO DE SUELO												
SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI			TODOS LOS USO QUE NO APORTEN AL MANTENIMIENTO DE LA RESERVA

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO												
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES	
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR					
	NO SE PERMITE FRACCIONAR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Nota: Proyectos de casos especiales seran considerados por el Concejo del GADM

12. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN-RURAL 12

SECTOR	
CERRO PUÑALICA	
ZONA	MOCHA
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 012
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
PROTECCIÓN	



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO													
SECTOR	CÓDIGO	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
		TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
					10	5	5	1	3	2	6	1	2

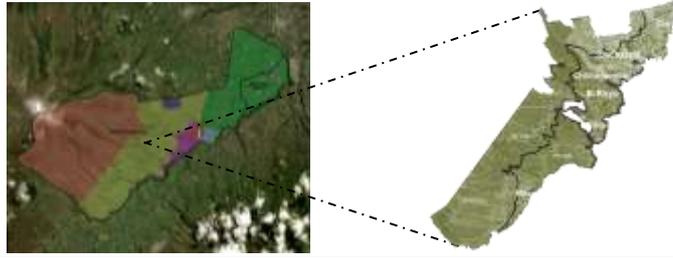
NORMATIVA DE USO DE SUELO												
SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	CONSTRUCCIONES PARA FINES TURÍSTICOS		TODOS LOS USO QUE NO APORTEN AL MANTENIMIENTO DEL LUGAR

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO												
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES	
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR					
	NO SE PERMITE FRACCIONAR			10	5	5	1				2	

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

13. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL 13

SECTOR	
ZONA ALTA-FRANJA DE PROTECCIÓN	
ZONA	MOCHA
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 013
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
PRODUCCIÓN	

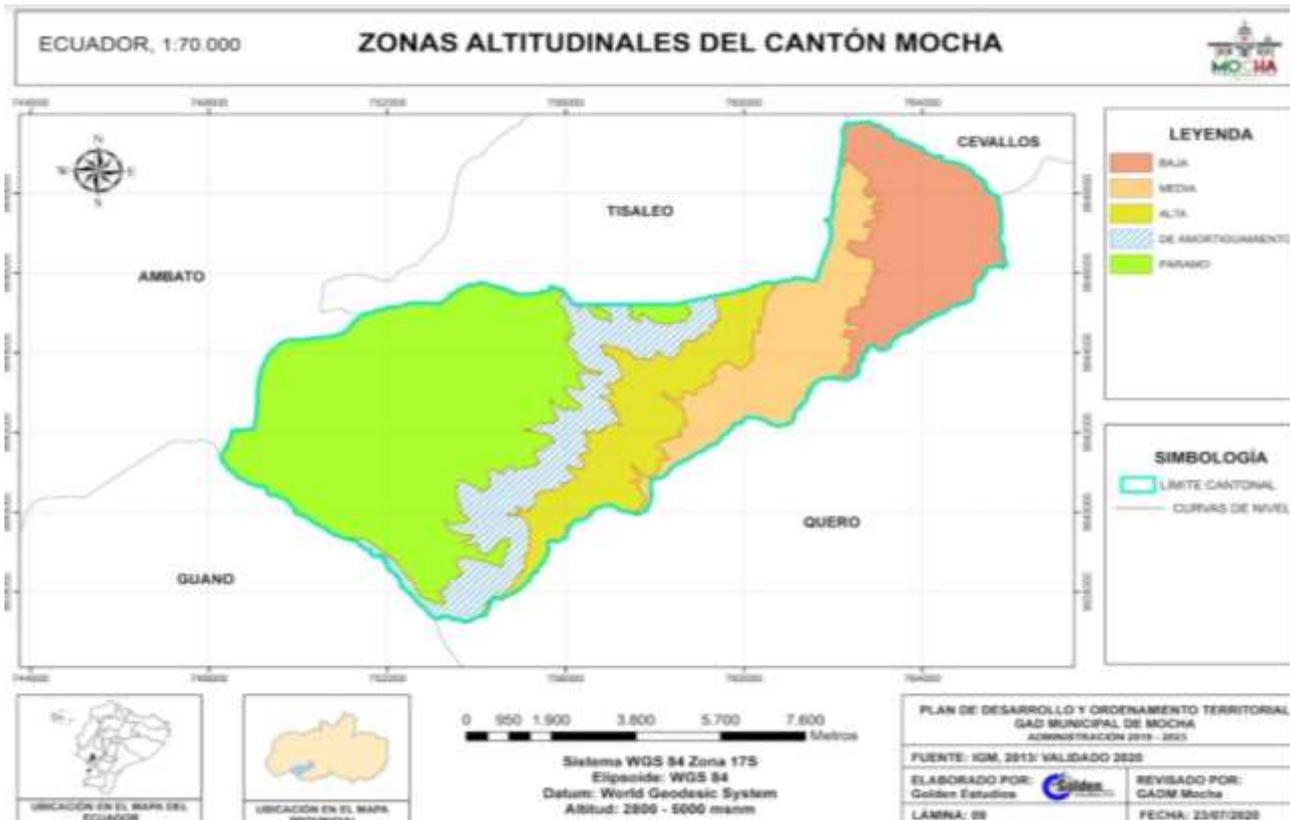


NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO												
	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
	TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
							PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
	PAREADO/AISLADO/CONTINUO			10	5	5	1	3	2	6	1	2

NORMATIVA DE USO DE SUELO											
	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-			
	AGRICULTURA	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	RESIDENCIA		INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO											
	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
	7056	60	3	10	5	5	5			1 a 3	6

NOTA: Cuando el COS PB de por resultado una construcción menor a 100m², se permitirá la construcción de vivienda para uso agrícola no mayor a 100m².

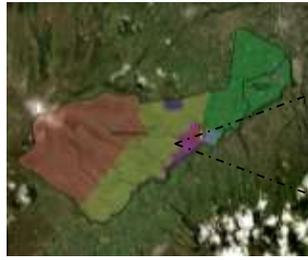


NOTA: Dentro del PIT 013, en la zona de amortiguamiento se prohíbe cualquier tipo de construcción, y los lineamientos del uso de suelo se lo hará en base a la normativa nacional y el plan nacional de Desarrollo

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

14. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL 14

SECTOR
LA Y, CHILCAPAMBA, OLALLA Y COCHALATA
ZONA
MOCHA
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN
PIT 14
TRATAMIENTO URBANÍSTICO
PRODUCCIÓN



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO												
	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
	TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
							PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
	PAREADO/AISLADO/CONTINUO			10	5	5	1	3	2	6	1	2
NORMATIVA DE USO DE SUELO												
	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
	AGRICULTURA	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	RESIDENCIA		INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO	
NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO												
	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES	
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR					
	1764	15	3	10	5	5	5			1 a 3	6	

NOTA: Cuando el COS PB de por resultado una construcción menor a 100m2, se permitirá la construcción de vivienda para uso agrícola no mayor a 100m2.

NOTA: Cuando el cos PB de por resultado una construcción menor a 100 m2, se permitirá la construcción de vivienda para uso agrícola no mayor a 100 m2

15. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL 15

SECTOR
ZONA BAJA
ZONA
MOCHA
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN
PIT 15
TRATAMIENTO URBANÍSTICO
PRODUCCIÓN



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO												
	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
	TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
							PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
	PAREADO/AISLADO/CONTINUO			10	5	5	1	3	2	6	1	2
NORMATIVA DE USO DE SUELO												
	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDO	
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
	AGRICULTURA	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	RESIDENCIA		INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO	
NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO												
	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES	
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR					
	1000	20	3	10	5	5	5			1 a 3	6	

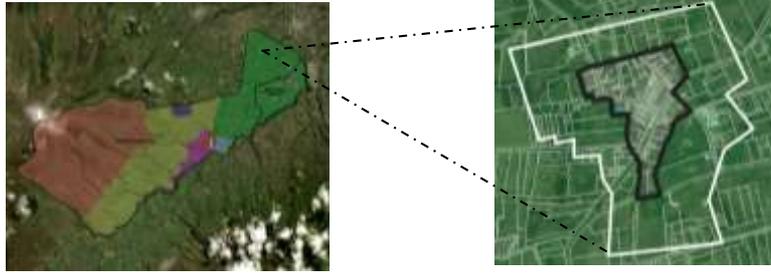
NOTA: Cuando el COS PB de por resultado una construcción menor a 100m2, se permitirá la construcción de vivienda para uso agrícola no mayor a 100m2.

NOTA: Cuando el cos PB de por resultado una construcción menor a 100 m2, se permitirá la construcción de vivienda para uso agrícola no mayor a 100 m2

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

16. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL 16

SECTOR	
YANAHURCO	
ZONA	MOCHA
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 16
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
PRODUCCIÓN	



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO												
	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN MÁXIMO
	TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
							PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
	PAREADO/AISLADO/CONTINUO			0	0	3	1	3	3	9	80	240

NORMATIVA DE USO DE SUELO											
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS								USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
	EDUCATIVO -ED-	CULTURAL CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
RESIDENCIA	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA		INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO

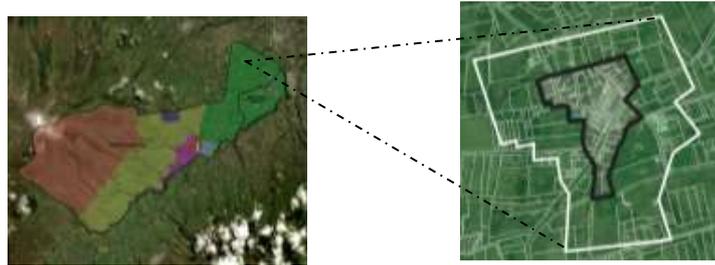
NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO											
	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
	200	10	3	0	0	0	3			1 a 3	6

NOTA 1: Cuando el COS PB de por resultado una construcción menor a 100m2, se permitirá la construcción de vivienda para uso agrícola no mayor a 100m2.
 NOTA 2: Desde el límite del polígono de intervención territorial existe una franja de 150 metros en la que se puede fraccionar a 500m2, con construcción de vivienda aislada, manteniendo la normativa de

NOTA: Cuando el cos PB de por resultado una construcción menor a 100 m2, se permitirá la construcción de vivienda para uso agrícola no mayor a 100 m2
NOTA 2: Desde el límite del polígono de intervención territorial existe una franja de 150 metros en la que se puede fraccionar a 500 m2, manteniendo la normativa del PIT 6.

17. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL 17

SECTOR	
YANAHURCO	
ZONA	MOCHA
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 16
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
PRODUCCIÓN	



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO												
	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m2/hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN MÁXIMO
	TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
							PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
	PAREADO/AISLADO/CONTINUO			0	0	3	1	3	3	9	80	240

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS								USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
	EDUCATIVO -ED-	CULTURAL CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
RESIDENCIA	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	AGRICULTURA		INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO											
	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
	200	10	3	0	0	0	3			1 a 3	6

NOTA 1: Cuando el COS PB de por resultado una construcción menor a 100m2, se permitirá la construcción de vivienda para uso agrícola no mayor a 100m2.
 NOTA 2: Desde el límite del polígono de intervención territorial existe una franja de 150 metros en la que se puede fraccionar a 500m2, con construcción de vivienda aislada, manteniendo la normativa del PIT 6

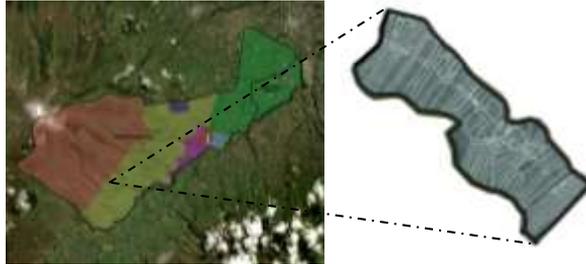
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

NOTA: Cuando el cos PB de por resultado una construcción menor a 100 m², se permitirá la construcción de vivienda para uso agrícola no mayor a 100 m²

NOTA 2: Desde el límite del polígono de intervención territorial existe una franja de 100 metros en la que se puede fraccionar a 500 m, manteniendo la normativa del PIT 6.

18. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL 18

SECTOR	
ATILLO BAJO	
ZONA	MOCHA
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 18
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
PRODUCCIÓN	



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO												
	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m ² /hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
	TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
							PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
	PAREADO/AISLADO/CONTINUO			5	5	5	1	3	2	6	1	2
NORMATIVA DE USO DE SUELO												
	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-				
	AGRICULTURA	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	RESIDENCIA		INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO	
NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO												
	LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES	
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR					
	1756	60	3	5	5	5	5			1 a 3	6	

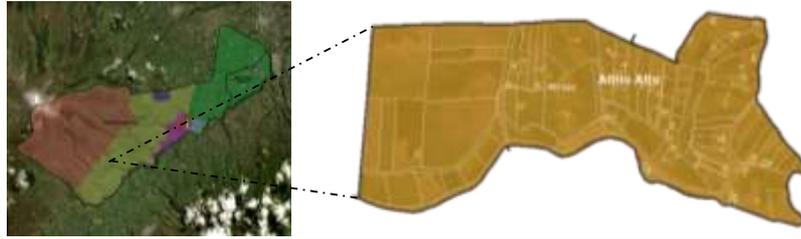
NOTA 1: Cuando el COS PB de por resultado una construcción menor a 100m², se permitirá la construcción de vivienda para uso agrícola no mayor a 100m².

NOTA: Cuando el cos PB de por resultado una construcción menor a 100 m², se permitirá la construcción de vivienda para uso agrícola no mayor a 100 m²

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

19. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN RURAL 19

SECTOR	
ATILLO ALTO	
ZONA	MOCHA
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PIT 19
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
PRODUCCIÓN	



NORMATIVA OCUPACIÓN DEL SUELO												
	IMPLANTACIÓN		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO m ² /hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN PB	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN TOTAL
	TIPOLOGÍA	FORMA		FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
							PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
	PAREADO/AISLADO/CONTINUO			5	5	5	1	3	2	6	1	2

NORMATIVA DE USO DE SUELO										
USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
	EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-			
AGRICULTURA	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	RESIDENCIA		INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO											
LOTE MÍNIMO m ²	FRENTE MÍNIMO m	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES	
			FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR					
			1756	60	3	5					5

NOTA 1: Cuando el COS PB de por resultado una construcción menor a 100m², se permitirá la construcción de vivienda para uso agrícola no mayor a 100m².

NOTA: Cuando el cos PB de por resultado una construcción menor a 100 m², se permitirá la construcción de vivienda para uso agrícola no mayor a 100 m

TÍTULO IV.- COMPONENTES DE GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I.- NORMAS COMUNES PARA EL RÉGIMEN PREDIAL Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN EL CANTÓN MOCHA.

Art. 104.-Definición.- Se entiende por modificación predial, toda variación o transformación de un predio; la cual se realiza a pedido del propietario de dicho predio y a través de la aplicación de uno de los procedimientos establecidos a continuación.

Art. 105.-Procedimientos.- De conformidad con las disposiciones previstas en la Ley, en el territorio tanto urbano como rural del Cantón Mocha; siempre y cuando se cumpla con las disposiciones determinadas en esta Ordenanza y demás leyes vigentes; se reconocerán y autorizarán los siguientes tipos de procedimientos:

a) **Urbanización.-**Es la división de un terreno en más de diez lotes, o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público ubicado en zona urbana o urbanizable, dotado de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad a la presente ordenanza, a las normas de Arquitectura y Urbanismo.

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, llámense estas, pasajes o entradas comunales, particulares, familiares o privadas.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

- b) Subdivisión en suelo rural de expansión urbana.- Es la división de un terreno de dos a diez lotes incluido el predio que corresponda por concepto de área verde, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.
- c) 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 al COOTAD, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.
- d) Partición Administrativa.- Constituye el acto administrativo de fraccionamiento por el cual se procura regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados irregulares o de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso; en este caso, los lotes resultantes deberán cumplir con la normativa prevista según el PIT correspondiente.
- e) Subdivisión de hecho.-Es la división existente en un predio independiente de la voluntad del o los propietarios; y que resulte por efecto de la presencia de accidentes naturales, tales como vías públicas existentes; vías férreas y sus afectaciones, paso de oleoductos, etc.; con cuya presencia se divide al predio en dos o más cuerpos; siempre que dicho evento se pueda verificar en el historial de dominio del predio dividido.
- f) Fraccionamiento con fines hereditarios.-En caso de herencia, se podrá fraccionar los predios que se encuentren en el suelo urbano y suelo rural , en las áreas establecidos para cada una de las categorías de ordenamiento territorial. Si estos predios no cumplen con el área mínimo de la unidad de producción mínima establecido se prohíbe el fraccionamiento del suelo y se mantendrá el área original del predio y el uso, a fin de mantener las capacidades productivas de esta, pudiendo implantarse una sola unidad habitacional de conformidad con las determinaciones normativas de esta ordenanza.
- g) Partición judicial y extrajudicial de bienes inmuebles.- De conformidad con la Ley, no se podrá realizar la partición judicial de inmuebles sin el informe favorable del Concejo Municipal que observará las disposiciones de esta ordenanza. Si de hecho se realizare esta partición, esta será nula. En el caso de partición judicial de inmuebles los jueces ordenaran que de conformidad con la Ley, se cite la demanda al GAD Municipal de Mocha y no se podrá realizar la partición si no es con el informe favorable del Concejo Municipal que solicitará un informe previo a las unidades de Planificación, Medioambiente y Gestión de Riesgos, Catastros y Asesoría Jurídica. En el caso de partición extrajudicial, los interesados deberán solicitar previamente al GAD Municipal de Mocha la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.
- h) Reestructuración Parcelaria.- Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá realizarse voluntariamente o imponerse

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

obligatoriamente al propietario de un predio; con la finalidad de regularizar la configuración de los lotes; distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

- i) Unificación o integración de lotes.- El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del Gobierno Municipal.
- j) Determinación de superficie de predios.- Cuando en un título de dominio de un predio, no conste debidamente especificada la superficie de un predio; se aplicará este procedimiento por el cual se determina la superficie real del predio; superficie con la cual se rectificarán los datos constantes en la Jefatura de Avalúos y Catastros y el Registro de la Propiedad.
- k) Rectificación de superficie por excedentes o diferencias.-Se entiende por excedente o diferencias provenientes de área; aquellas superficies de terreno que excedan o difieran del 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.
- l) Régimen de Propiedad Horizontal.- Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y locales comerciales u otros bienes que de acuerdo a la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.
- m) Titularización de bienes mostrencos.- Se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha, acorde con la ordenanza de la materia. Los bienes que se titularicen por este procedimiento constituyen bienes de dominio privado. En caso de conflicto de dominio entre el Gobierno Autónomo Descentralizado y la entidad estatal que tenga a su cargo la administración y adjudicación de bienes mostrencos, prevalecerá la posesión del Gobierno Autónomo Descentralizado. De presentarse controversia, será resuelto por el juez de lo contencioso administrativo de la jurisdicción en la que se encuentre localizado el bien.
- n) Declaración de predios de conservación prioritaria.- En caso de predios que se encuentren o contengan zonas frágiles como paramos, humedales, ojos de agua y otros declarados por la autoridad ambiental o vertientes utilizadas como fuente de abastecimiento humanos autorizadas por la instancia nacional competente que se vieran amenazados por circunstancias antrópicas, el Concejo Cantonal, previo informes de viabilidad emitidos por Jefatura de Avalúos y Catastros; Medio Ambiente y Gestión de Riesgos; y, de la Procuraduría Sindica, emitirá la correspondiente resolución en la cual se declarará de oficio su conservación prioritaria, reservándose el derecho a declarar de utilidad pública con fines de expropiación. Esta resolución se notificará a los departamentos correspondientes; al Registro de la

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

Propiedad para su marginación; y, al Ministerio de Medio Ambiente y Agua; así como al Ministerio de Agricultura para su conocimiento.

- o) Titularización de predios en posesión de la administración municipal.- En atención a la disposición general Quinta del Código Orgánico Administrativo; los bienes inmuebles que están en posesión material de buena fe, no interrumpida, de la administración municipal por más de cinco años y que carecen de títulos de propiedad legalmente inscritos a su nombre, pasan a ser de propiedad de la administración municipal posesionarias por mandato de la Ley. Los Registradores de la Propiedad de los cantones en los que dichos inmuebles se hallan ubicados deben inscribir las transferencias de dominio, previo al auto expedido en sumario con notificación al interesado, en caso de que este y su domicilio sean identificables.

La titularización de predios en posesión de la administración municipal, se realizará mediante la correspondiente resolución expedida por el Concejo Cantonal, previo el procedimiento administrativo correspondiente que iniciará con la determinación de la posesión material del predio en la forma, modo y plazo establecido en la norma legal anteriormente invocada, misma que procederá por parte de la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Art. 106.-Normas a observarse.- Para toda modificación predial resultante por la aplicación de cualquiera de los tipos de procedimientos anteriormente detallados, el propietario del predio deberá obtener obligatoriamente la correspondiente autorización municipal; misma que se expedirá una vez culminado el procedimiento administrativo constante en la ley y las ordenanzas correspondientes.

La autorización municipal en los casos establecidos en las ordenanzas que se expidan para el efecto será obligatoriamente protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Mocha;

De conformidad con el Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

*Art. 107.-*En todos fraccionamientos, particiones, subdivisiones o desmembraciones en el sector rural, estarán exentos de la entrega o pago de área verde.

*Art. 108.-*En las subdivisiones en sector rural de expansión urbana y asentamientos humanos de hecho y urbanizaciones con fines comerciales están en la obligación ceder gratuitamente el porcentaje de área verde conforme la normativa legal vigente.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud, hasta el 100% del porcentaje cedido. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.

Art. 109.-Para efectos de la aplicación del artículo anterior y para el uso del suelo cedido a favor de la Municipalidad, se entenderá como equipamiento comunal a los siguientes servicios:

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

Art. 110.-Cambio de categoría de bienes.- Los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en este Código, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad.

Art. 111.-El área asignada en los planos de división del suelo para fraccionamiento y urbanización, y debidamente aprobados por el GAD Municipal, destinadas a áreas verdes o áreas comunales, no podrán ser destinados a usos distintos de los establecidos dentro de la presente ordenanza.

Art. 112.- La resolución o autorización de aprobación de fraccionamiento urbano o en áreas de expansión urbana, se protocolizan en una Notaría y se inscribirán en el correspondiente Registro de la Propiedad, tales documentos constituirán **títulos** de transferencia de dominio de las áreas de usos públicos, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos según Art. 479 COOTAD.

Art. 113.- En la zona rural se permitirán fraccionamientos con áreas menores a las requeridas únicamente para proyectos de vivienda de interés social gubernamental, hasta un 50% del lote establecido en los PITs; debiendo él o los propietarios justificar dicho uso con una certificación de la institución proponente del proyecto.

Art. 114.-En un fraccionamiento se permitirá que uno de sus lotes tenga área y/o frente menor al establecido para el sector, únicamente cuando este vaya a unificarse y consolidarse como cuerpo cierto con el predio colindante, para lo cual se adjuntará al trámite la documentación necesaria y obligatoriamente se hará constar como una condicionante en la Resolución o Autorización de aprobación del fraccionamiento.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

Se hará constar de manera obligatoria en la solicitud, planos, informes y la respectiva Resolución

Autorización del Fraccionamiento, además los nombres y datos correspondientes al predio colindante a unificarse.

Art. 115.- Los proyectos de Fraccionamiento presentados por los interesados, previo informe de la Unidad de Planificación de la Municipalidad, podrán ser aprobados o rechazados de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza y el COOTAD.

Art. 116.-De los Lotes.- Los lotes procurarán tener un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica y cumplirán como mínimo con el área y el frente establecidos en la zonificación respectiva.

- Los lotes en áreas urbanas deberán tener una relación máxima 1:5 (frente: fondo)
- Los lotes esquineros en áreas urbanas y urbanizables, deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo y mantener los retiros asignados de acuerdo a los PIT establecido en la presente ordenanza en el *Art. 101*.

Art. 117.- Cuando en áreas urbanas existan lotes de superficie menor a los mínimos establecidos por la zonificación, las edificaciones se sujetarán a las normas de asignación de ocupación del suelo y edificabilidad vigentes en el sector.

Art. 118.- Cuando existan lotes de superficies menores a los mínimos establecidos por la zonificación, el propietario podrá construir siempre y cuando la edificación se sujete a las asignaciones de altura y retiros establecidos en el sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 119.- Cuando los lotes ya existentes sean menores en áreas o frentes previstos, y no puedan desarrollar la forma de ocupación pareada o adosada, se procederá de la siguiente manera:

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

Art. 120.- Los lotes urbanos cuyos frentes o fondos sean inferiores en más del 75% del lote mínimo requerido, será catalogado como no construible.

CAPÍTULO II.- NORMAS GENERALES DE HABITABILIDAD

Art. 121.- Toda edificación que se proyecte y construya por iniciativa pública o privada, deberá sujetarse a los requisitos previstos en la presente Ordenanza y a los parámetros y dimensiones mínimas requeridas en las normas de Arquitectura y Urbanismo.

CAPÍTULO III.- NORMA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 122.- Podrán sujetarse a las normas del régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones o predios

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada, se sujetará a la zonificación del sector y aprobación de planos.

Art. 123.-Generalidades.- Los predios o inmuebles que se constituyan en propiedad horizontal, el propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, casa, local u oficina y copropietario de los bienes de uso común de todos ellos.

- a) Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de las edificaciones y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios, el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, las vías internas, los cimientos, los muros exteriores y soportes, las losas de los entresijos, la cubierta, la vivienda del conserje, las instalaciones generales de energía eléctrica telecomunicaciones, alcantarillado agua potable, locales para equipos, cisternas, circulaciones horizontales y verticales, terrazas, patios o jardines comunes y otros de características similares;
- b) Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este respecto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario;
- c) El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las empresas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios, pero el reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación a superficies; y,
- d) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización de la Municipalidad. Deberá sujetarse además al reglamento de la copropiedad y contar con el consentimiento expreso de todos los copropietarios.

Art. 124.-Normas aplicables.- Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, Normas de Arquitectura y Urbanismo, al PDyOT y a las normas constantes de esta ordenanza y su procedimiento.

CAPÍTULO IV.- VIALIDAD Y ESPACIO PÚBLICO

SECCIÓN I.- DEL SISTEMA VIAL CANTONAL

Art. 125.-Características.- El sistema vial se sujetará a las características técnicas contenidas en las normas de arquitectura y urbanismo, al cuadro de dimensionamiento referido a especificaciones mínimas de vías y a

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

las normas establecidas en la presente ordenanza.

Art. 126.-Sistema vial cantonal.- La clasificación técnica del sistema vial cantonal o de carreteras deben estar sujetas a las disposiciones y especificaciones establecidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en la especificaciones técnicas según sea el caso en el Ministerio de Obras Públicas, su función principal es proporcionar y propiciar el mejoramiento del sistema de movilidad, por lo que cada proyección vial que no esté contemplada en la planificación de movilidad se deberá determinar con informe técnico y se deberá notificar a los dueños de los predios afectados.

Art. 127.-Diseño de la estructura vial.- Al GAD Municipal le corresponde las facultades de planificar, construir y mantener la vialidad urbana; y coordinar la ejecución de ésta competencia en la cabecera parroquial con el correspondiente Gobierno Parroquial, tal como lo establece el COOTAD en su art. 55 literal c).

Art. 128.-Jerarquización del sistema vial cantonal.- De acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, el sistema vial estrictamente estará vinculado dentro del límite cantonal.

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

Art. 129.-VÍAS EXPRESAS

VÍAS EXPRESAS (AUTOPISTAS)
a) Características Técnicas:
Velocidad de proyecto 90 km /h
Velocidad de operación 60 – 80 km/h
Distancia paralela entre ellas 8.000 - 3.000 m.
Control de accesos Total (intersecciones a desnivel)
Número mínimo de carriles 3 por sentido
Ancho de carriles 3,65 m.
Distancia de visibilidad de parada 80 km/h = 110 m.
Radio mínimo de curvatura 80 km/h = 210 m.
Gálibo vertical mínimo 5,50 m.
Radio mínimo de esquinas 5 m.
Separación de calzadas Parterre mínimo de 6,00 m.
Espaldón Mínimo 2,50 m.(laterales). De 4 carriles / sentido en adelante, espaldones junto a parterres mínimo 1,80 m.
Longitud carriles de aceleración Ancho del carril x 0,6 x Velocidad de la vía (km/h)
Longitud carriles de desaceleración

Art. 130.- VÍAS ARTERIALES

VÍAS ARTERIALES PRINCIPALES
b) Características Técnicas:
Número mínimo de carriles 3 por sentido
Ancho de carriles 3,65 m.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

Distancia de visibilidad de parada 70 km/h = 90 m.
Radio mínimo de curvatura 70 km/h = 160 m.
Gálibo vertical mínimo 5,50 m.
Aceras 4 m.
Radio mínimo de esquinas 5 m.
Separación de calzadas Parterre
Espaldón 1,80 m. mínimo, pueden no tener espaldón.
Longitud carriles de aceleración Ancho del carril x 0,6 x Velocidad de la vía (km/h).
Longitud carriles de desaceleración
Ancho del carril x Velocidad de la vía (km/h) / 4,8.

Art. 131.-VIAS ARTERIALES SECUNDARIAS

VÍAS ARTERIALES SECUNDARIAS
c) Características Técnicas:
Distancia paralela entre ellas 1.500 – 500 m.
Control de accesos La mayoría de intersecciones son a nivel.
Número mínimo de carriles 2 por sentido
Ancho de carriles 3,65 m.
Carril estacionamiento lateral Mínimo 2,20 m.; deseable 2,40 m.
Distancia de visibilidad de parada 50 km/h = 60 m.
Radio mínimo de curvatura 50 km/h = 80 m.
Gálibo vertical mínimo 5,50 m.
Radio mínimo de esquinas 5 m
Separación de calzadas Parterre mínimo de 4,0 m. Pueden no tener parterre y estar separadas por señalización horizontal.
Aceras Mínimo 4 m.

Art. 132.-VIAS COLECTORAS

VÍAS COLECTORAS
d) Características Técnicas:
Velocidad de proyecto 50 km/h
Velocidad de operación 20 - 40 km/h
Distancia paralela entre ellas 1000 - 500 m.
Control de accesos Todas las intersecciones son a nivel.
Número mínimo de carriles 4 (2 por sentido)
Ancho de carriles 3,50 m.
Carril estacionamiento lateral Mínimo 2,00 m.
Distancia de visibilidad de parada 40 km/h = 45 m.
Radio mínimo de curvatura 40 km/h = 50 m.
Gálibo vertical mínimo 5,50 m.
Radio mínimo de esquinas 5 m.
Separación de calzadas Separación con señalización horizontal. Pueden tener parterre mínimo de 3,00 m.
Longitud máxima vías sin retorno 300 m.
Aceras Mínimo 2,50 m. como excepción 2 m.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

Art. 133.-VIAS LOCALES

VÍAS LOCALES
e) Características Técnicas:
Velocidad de proyecto 50 km/h
Velocidad de operación Máximo 30 km/h
Distancia paralela entre ellas 100 - 300 m.
Control de accesos La mayoría de intersecciones son a nivel.
Número mínimo de carriles 2 (1 por sentido)
Ancho de carriles 3,50 m.
Estacionamiento lateral Mínimo 2,00 m.
Distancia de visibilidad de parada 30 km/h = 40 m.
Radio mínimo de esquinas 3 m.
Separación de circulación Señalización horizontal
Longitud máxima de vías de retorno 300 m.
Aceras Mínimo 1,20 m.

El dimensionamiento debe considerar las densidades de ocupación del suelo colindante.
NOTA: Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MOP.

Art. 134.-VÍAS PEATONALES (referencia NTE INEN 2 243: 2000)

Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3,00 m. Esta norma establece las dimensiones mínimas, las características funcionales y de construcción que deben cumplir las vías de circulación peatonal (calle, aceras, senderos, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinado al tránsito de peatones).

Art. 135.-CICLOVIAS

CICLOVÍAS
f) Características Técnicas:
Velocidad de proyecto 40 km/h
Velocidad de operación Máximo 30 km/h
Distancia de visibilidad de parada 30 km/h = 20 m.
Gálibo vertical mínimo 2,50 m.
Pendiente recomendable 3 - 5%
Pendiente en tramos > 300 m 5%
Pendiente en rampas (pasos elev.) 15% máximo
Radios de giro recomendados 15 km/h = 5 m.; 25 km/h = 10 m.; 30 km/h = 20 m.; 40 km/h = 30 m.
Número mínimo de carriles 2 (1 por sentido)

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

Ancho de carriles (doble sentido) 2,40 m.
Ancho de carriles (un sentido) 1,80 m.
Radio mínimo de esquinas 3 m.
Separación con vehículos Mínimo 0,50 m.; recomendable 0,80 m.
Aceras Mínimo 1,20 m.

Nota: Estas fórmulas de cálculo de carriles de aceleración y desaceleración sirven para una estimación preliminar. El detalle de cálculo definitivo se realizará en base a bibliografía especializada. Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MOP.

Nota: Características funcionales de cada una de las vías se encuentran especificadas en las normas de arquitectura y urbanismo las que se deberán considerar para cada caso

Art. 136.-DEL DISEÑO Y LA CONSTRUCCIÓN VIAL

La Municipalidad a través de la Dirección de Obras Publicas diseñará las vías expresas, arteriales y colectoras, en base al Plan General de Desarrollo Territorial y al Plan Maestro de Transporte y Vialidad. En las urbanizaciones el urbanizador, según el caso, diseñarán y construirán las vías colectoras suburbanas y locales previa aprobación del Concejo.

Art. 137.-OCUPACION DE ACERAS

No se permitirá la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos, ni tampoco la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, sin que la acera esté diseñada para el efecto. Para el caso de casetas de control, éstas deben diseñarse e incluirse en el inmueble.

Art. 138.-CURVAS DE RETORNO

Se deben considerar retornos en los pasajes vehiculares no continuos, para asegurar la comodidad de la maniobra y que obligue a los conductores de vehículos a adoptar bajas velocidades en los sectores residenciales.

Las curvas de retorno pueden solucionarse en terminaciones cuadrada, rectangular, circular, circular lateral, tipo T, tipo Y, y en rama principalmente.

Se diseñarán curvas de retorno según la fórmula siguiente:

$r = c+a$ donde: c = significa ancho de la calzada vehicular

a = ancho de una acera

r = radio de curva del bordillo

La contra curva de diseño del bordillo (tangente a la curva de retorno), tendrá un radio equivalente a 1.25 veces el radio de la curva de retorno.

Art. 139.-DERECHOS DE VÍAS

Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Obras Públicas.

SECCIÓN II.- DE LA APERTURA DE VÍAS

Art. 140.-Planeamiento de nuevas vías.- El planeamiento de nuevas vías para el cantón, se deberá realizar con el respectivo informe técnico por parte de la Dirección de Obras Públicas y previa notificación a los dueños de los predios afectados.

Art. 141.- Actualización catastral de los afectados.- El GAD Municipal deberá generar la actualización del predio en el catastro municipal. Secretaria General realizara la notificación de las afectaciones al administrado procediendo de conformidad con lo previsto en la legislación vigente.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

Art. 142.- Construcción sobre vías proyectadas.- Cuando la vía se encuentre proyectada para la apertura o ampliación no se permitirá la construcción definitiva de ningún tipo, a menos que se la haga con estructura temporal sabiendo que el municipio puede solicitar la demolición cuando se efectivice el proyecto.

SECCIÓN II.- DE LA APERTURA DE VÍAS

Art. 143.-Planeamiento de nuevas vías.- El planeamiento de nuevas vías para el cantón, se deberá realizar con el respectivo informe técnico por parte de la Dirección de Obras Públicas y previa notificación a los dueños de los predios afectados.

Art. 144.-Actualización catastral de los afectados.- El GAD Municipal deberá generar la actualización del predio en el catastro municipal. Secretaria General realizara la notificación de las afectaciones al administrado procediendo de conformidad con lo previsto en la legislación vigente.

Art. 145.- Construcción sobre vías proyectadas.- Cuando la vía se encuentre proyectada para la apertura o ampliación no se permitirá la construcción definitiva de ningún tipo, a menos que se la haga con estructura temporal sabiendo que el municipio puede solicitar la demolición cuando se efectivice el proyecto.

Art. 146.- Las características de las vías y la jerarquización, las podrá determinar la Dirección de Obras Públicas en caso de que no se encuentre planificado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial o sea necesario técnicamente bajo justificación técnica de la Dirección.

SECCIÓN III.- LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES

a) Legalización de construcciones.-

Art. 147.-Aplicación.- Serán sujetas de legalización, las construcciones existentes que se hayan realizado en el lapso de vigencia de la ordenanza PDOT/20... hasta la fecha de aprobación de la presente ordenanza, y será requisito indispensable para futuras habilitaciones del suelo o trasposos de dominio. No será obligatoria la legalización de construcciones que no superen los 36m² de área.

*Art. 148.-*Las edificaciones de hormigón armado existentes, que se hayan construido antes de la vigencia de la ordenanza PDOT/20... y que no cuenten con autorización o permisos municipales, deberán obtener únicamente un Certificado de legalización, cumpliendo con los requisitos establecidos y cancelando la tasa del 25% RBU, además estarán exentos de la multa respectiva.

Art. 149.- Las edificaciones existentes que se hayan construido en el lapso de vigencia de la ordenanza PDOT/20... hasta la fecha de publicación de la presente ordenanza, y que no cuenten con planos aprobados y permisos municipales, deberán cumplir con el trámite de legalización de construcción, en un plazo de dos años, caso contrario será legalizado por el municipio y el costo será trasladado al propietario más los recargos e intereses de ley.

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

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

Art. 150.-Para la legalización de una construcción se requerirá para su trámite los siguientes requisitos:

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

Art. 151.-Aprobado el trámite, se deberá realizar el pago por legalización correspondiente a:

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

b) Ampliación de construcciones.-

Art. 152.-Toda edificación existente que requiera Ampliación se sujetara al mismo procedimiento de Aprobación y obtención de Permiso de construcción; debiendo adjuntar al trámite el permiso, planos aprobados de lo ya construido o certificación de legalización.

Art. 153.-Para realizar una ampliación vertical de una construcción y que no se cuente con permisos aprobados por la municipalidad, el propietario deberá realizar primero la Legalización de la construcción existente y posteriormente solicitara la ampliación a la que se deberá adjuntar un informe estructural con memoria técnica y una certificación emitida por un Ing. Civil que faculte la ampliación vertical.

Art. 154.-Se aprobara construir un piso más en todas las construcciones que posean planos aprobados y permisos de construcción emitidos por la municipalidad, siempre y cuando se respete la normativa del sector; dicha autorización de ampliación se emitirá por una sola vez, y no requerirá de informe estructural sino únicamente una certificación de un Ing. Civil.

Art. 155.-Se permitirá la ampliación de uno o más pisos, cuando el propietario justifique mediante un informe estructural firmado por un profesional Ing. Civil, que dicha edificación soportara el incremento de pisos solicitados; se respetara la altura de edificación del sector.

Art. 156.-SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.-

Abastecimiento.- Para el abastecimiento de agua potable en habilitaciones del suelo o para edificaciones, el agua se captará directamente de la red pública municipal o de las juntas de agua que preste servicio en el área determinada.

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

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

la aprobación del diseño y presupuesto de las redes.

Art. 157.-SISTEMA DE ALCANTARILLADO.-

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

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

- Curvas de retorno sin salida para las aguas lluvias de las calles.
- Depresiones intermedias en las rasantes de las calles, sin dar salida para agua lluvias y sanitarias.
- Trazados alimétricos de las rasantes sin considerar pendiente mínimas suficientes establecidas para el escurrimiento de las aguas lluvias superficiales.
- Pasajes estrechos que impiden el ingreso de maquinaria para el mantenimiento de la red y sumideros.
- Espacios verdes con obstáculos para su mantenimiento.
- En caso de fraccionamiento; por ningún concepto las redes de alcantarillado público podrán planificarse atravesando por dentro de predios o edificaciones privadas; sólo deberán trazarse e implementarse en calles o pasajes públicos.

Art. 158.-REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.-

Las redes eléctricas en proyectos nuevos de urbanizaciones y subdivisiones en áreas de expansión urbana están sujetos a aprobación por la Empresa Eléctrica y su diseño se sujetará a reglamentos y normativa de la Empresa correspondiente y deberá contener la dotación de:

- Servicio eléctrico domiciliario
- Alumbrado vial público.

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

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

- En el caso de que se planifique la construcción de urbanizaciones nuevas en terrenos por los

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

que crucen líneas de transmisión o sub-transmisión, el diseñador deberá disponer las calles y avenidas de tal forma que las líneas queden ubicadas dentro del parterre central de avenidas, especialmente en el caso de líneas de doble circuito de ser el caso, o en las aceras de las calles, únicamente para líneas de un circuito; cuidando siempre que se mantengan las distancias de seguridad establecidas por la Empresa Eléctrica, durante la construcción de las viviendas o edificaciones que se proyecten.

- En la ubicación o instalación de otro tipo de construcciones, accesorios o estructuras que puedan encontrarse en las proximidades de las líneas de transmisión o sub-transmisión como rótulos, vallas publicitarias, cerramientos, etc., las que por su constitución o cercanía pueden poner en riesgo a las personas, instalaciones eléctricas y como consecuencia la continuidad del servicio.

Art. 159.- SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE RED TELEFÓNICA.-

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

DEL ESPACIO PÚBLICO

Art. 160.-Definición.- Entiéndase por espacio público a las áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales, destinados para uso y satisfacción de **necesidades** colectivas y es el elemento que articula y estructura el espacio urbano; regula las condiciones ambientales del mismo y sirven para mejorar las condiciones ambientales, propiciar el encuentro de los ciudadanos y consolidar zonas residenciales.

Art. 161.-Accesibilidad al espacio público.- Se garantizará la accesibilidad funcional y el uso de estos espacios a las personas con discapacidad, evitando y suprimiendo barreras arquitectónicas que impidan o dificulten el normal desenvolvimiento e integración social, por lo que se deberán diseñar, construir y adecuar, de conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y Normas INEN sobre accesibilidad al medio físico.

Art. 162.-Componentes del espacio público.- El espacio público comprende, entre otros, los siguientes componentes:

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

Art. 163.-Elementos del Espacio Público.- El espacio público estará conformado por elementos

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

constitutivos y complementarios:

- a) Elementos constitutivos.- Los elementos constitutivos del espacio público son las áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, conformadas por:
- a.1) Los componentes de los perfiles viales tales como: aceras, calzadas, zonas para mobiliario urbano, ductos, puentes peatonales, escalinatas, rampas para discapacitados, andenes, parterres, cunetas, ciclo vías, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, y los componentes viales de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, redondeles, puentes vehiculares.
 - a.2) Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre, y áreas o zonas de cesión gratuita a la Municipalidad.
 - a.3) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, monumentos, murales, esculturas, y zonas arqueológicas o accidentes geográficos.
 - a.4) Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los elementos que lo conforman, tales como cubiertas, fachadas, pórticos, portales, retiros frontales con sus cerramientos.
- b) Elementos complementarios.- Los elementos complementarios del espacio público son:
- b.1) Componentes de la vegetación natural e intervenida.
 - b.2) Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.
 - b.3) Componentes del amoblamiento urbano, constituidos por Mobiliario y Señalética.
- Art. 164.-Del Mobiliario.-* El mobiliario, siendo un elemento complementario del espacio público, puede a su vez estar integrado por los siguientes elementos:
- a) Elementos de comunicación tales como mapas de localización de información pública, planos informativos de lugares de interés, rotulación, teléfonos, carteleras locales.
 - b) Elementos de organización tales como paradas de buses, tope llantas y semáforos.
 - c) Elementos de ambientación tales como luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protector de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
 - d) Elementos de recreación tales como juegos infantiles y otros similares que tengan relación.
 - e) Elementos de servicios como, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas informativas de turismo, entre otros.
 - f) Elementos de salud e higiene tales como baños públicos, contenedores para reciclaje de basura.
 - g) Elementos de seguridad, tales como barandas, pasamanos, cámaras de televisión para vigilancia, cámaras de televisión para el tráfico, hidrantes.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

Art. 165.-De la señalización.- La señalización como elemento complementario del espacio público puede contener los siguientes elementos:

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

Art. 166.-Reglamentación del espacio público.- El espacio público urbano podrá ser implementado por cualquier nivel de gobierno, y personas o instituciones de carácter privado siempre que se sujeten a las regulaciones establecidas por el planeamiento vigente y la normativa establecida por el GAD Municipal:

- a) Los parques y áreas verdes, así como las vías y los demás espacios abiertos que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin perjuicio de las instalaciones o elementos de seguridad destinados a garantizar su conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.
- b) Las áreas públicas de uso activo o pasivo podrán ser autorizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, su uso por parte de organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que represente los intereses del barrio / comunidad, y se podrá encargar la administración, mantenimiento y equipamiento del espacio para usos compatibles mediante contratos o convenios. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas que impidan a la ciudadanía su uso.

Se prohíbe la interrupción de aceras o espacios públicos con rampas o graderíos para accesos a edificaciones o a lotes no edificados; sean estos elevados o deprimidos, mismos que de requerirse deberán ser construidos/as desde la línea de fábrica hacia el interior

CAPÍTULO V.- PROCEDIMIENTOS Y PERMISOS

SECCIÓN I.- DE LOS PROFESIONALES

Art. 167.-Intervención de profesionales.- Los trabajos de planificación urbana, arquitectónica, de diseño especializado, de ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, de comunicaciones, ambientales o técnico certificado, para los cuales se requiera de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional, según el caso, debidamente registrado en el GAD Municipal, su actuación será de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente.

REQUISITOS PARA REGISTRO DE LOS PROFESIONALES:

- Solicitud de registro profesional al GAD Municipal en formulario de todo trámite en base a la ORDENANZA TASAS DE SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS
- Original de la cedula de identidad y certificado de votación
- Registro profesional SENESCYT
- Pago tasa de registro (10% del RBU)
- Patente Municipal

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

Art. 168.-Competencia de Los Profesionales.- Serán competencias de los profesionales calificados, las siguientes:

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

Art. 169.-De los trabajos que requieren aprobación y/o autorización municipal.- El fraccionamiento territorial, la integración parcelaria, la construcción de nuevas edificaciones, la ampliación, modificación, reparación, o reconstrucción de edificaciones existentes, requerirán de aprobación de planos de la Unidad de Planificación. Los cerramientos, derrocamiento, construcción de invernaderos, acceso o entradas a propiedades; requerirán únicamente de una autorización municipal a través de la Unidad de Planificación.

Se deberán cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en esta Ordenanza, en las Normas Ecuatorianas de Construcción y en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. La aprobación de planos y permisos de construcción, no constituye autorización legal o válida en contra de otras personas en litigios por transferencia de dominio de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

SECCIÓN II.- DE LA RESPONSABILIDAD DE LA APROBACIÓN DE TRÁMITES

Art. 170.-Recepción, entrega y archivo de trámites.- Todo trámite previsto que se realice en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha; se receptorá, entregará y archivará a través de Ventanilla Única. Terminado los trámites correspondientes, Ventanilla Única remitirá los listados correspondientes a la Jefatura de Avalúos y Catastros, para su actualización en el sistema. El listado deberá contener los siguientes datos:

- Numero de línea de fábrica
- Nombres y apellidos de los propietarios
- Clave catastral
- Numero de permiso otorgado
- Fecha de permiso otorgado

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

- Tipo de permiso otorgado
- Se adjuntará el cd y plano correspondiente

Art. 171.-Aprobación y Revisión de Planos.- La Unidad de Planificación, será la encargada de la aprobación de planos, emisión de líneas de fábrica, permisos de construcción, subdivisiones, revisión y aprobación de planimetrías, planos de fraccionamientos, proyectos arquitectónicos y estructurales y demás trámites de responsabilidad de esta unidad, siempre que cumplan con todos los requisitos señalados en este capítulo y sean presentados para su aprobación; serán negados y devueltos los trámites que no cumplan con lo señalado con esta ordenanza y demás legislación vigente.

SECCIÓN III.- DE LÍNEA DE FÁBRICA

Art. 172.-Línea de Fábrica o Normas Particulares.- La obtención de línea de fábrica es obligatorio para cualquier trámite, que se refiere a predios urbanos y rurales, concernientes a aprobación de planos /permisos de construcción, fraccionamientos, cerramientos, o legalización y transferencia de bienes inmuebles; tendrá vigencia máxima de doce meses a partir de la fecha de su expedición.

Art. 173.-Costo.- El costo en base a la **ORDENANZA TASAS DE SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS**

*Art. 174.-*Para obtener la línea de fábrica se deberá presentar la siguiente documentación:

- Formulario en base a la **ORDENANZA TASAS DE SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS**
- Copia Certificado de no adeudar al municipio
- Copia Certificado de Propiedad y Gravámenes
- Plano Topográfico
- Original de la cédula y papeleta de votación del propietario/s
- Copia del impuesto predial actualizada
- Pago de la tasa correspondiente a la línea de fábrica

Art. 175.-Procedimiento.- La Ventanilla Única receptorá el trámite, realizará la inspección del predio conjuntamente con el propietario y despacha el trámite en 10 días laborables.

SECCIÓN IV.- DE APROBACIÓN DE PLANOS

Art. 176.-Requisitos para aprobación. - La Unidad de Planificación aprobara los planos de construcción o intervención en edificaciones; y deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Anteproyecto:
 - Copia de línea de fábrica
 - Certificado de Gravámenes
 - Plano Arquitectónico

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

- Plano Estructural
- Proyectos Definitivo:
 - a) Solicitud dirigida al Director de Obras Públicas en formulario de todo trámite según ORDENANZA TASAS DE SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS
 - b) Copia de Línea de fábrica
 - c) Certificado de no adeudar a la Municipalidad
 - d) Formulario del INEC
 - e) Copia del pago de Impuesto Predial
 - f) Copia de escritura pública legalmente inscrita
 - g) Copia de la cédula y certificado de votación del propietario
 - h) Formulario de responsabilidad de construcción suscrito y firmado por el profesional
 - i) Copia de la cédula del profesional, deberá hacer constar el número de registro municipal GAD Mocha y número patronal del IESS.
 - j) Tasa de revisión y aprobación de planos para edificaciones en base a la ORDENANZA TASAS DE SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS
 - k) CD con la información de todos los planos presentados
 - l) Tres juegos de planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos sanitarios y especiales en los que deberán constar mínimo:
 1. Plantas arquitectónicas, dos fachadas, dos cortes
 2. Implantación, ubicación geo referenciada, cuadro de áreas.
 3. Planos de instalaciones eléctricas y sanitarias con certificación del cuerpo de bomberos.
 - m) Para las construcciones de más de quinientos metros deberán contar con el permiso del cuerpo de bomberos, memoria técnica de los planos estructurales presentados.
 - n) Certificado de riesgo natural, aprobado por el técnico encargado del GAD Municipal.

Art. 177.- Procedimiento y vigencia. - Ventanilla Única receptorá el trámite el mismo que se atenderá en 10 días laborables. La aprobación de planos no tendrá tiempo de caducidad, pero su ejecución estará sujeta a la vigencia del permiso de construcción y a las normas legales vigentes.

SECCIÓN V.- DE LOS PERMISOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Art. 178.-Definición.- El permiso es el acto administrativo por el cual la municipalidad otorga a una persona natural o jurídica la autorización para ejecutar obras específicas de edificación en el territorio cantonal.

Art. 179.-Valor del Permiso de Construcción.- será conforme a la ORDENANZA TASAS DE SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS.

*Art. 180.-*No se requerirá de aprobación de planos para construcciones provisionales, pero si es necesario el permiso de trabajos varios, ampliaciones que no excedan los treinta y seis metros cuadrados (36.00m²) o intervenciones arquitectónicas tales como cambios de cubierta, remodelaciones, cambios de fachada, cerramientos para lo cual se solicitará tan solo un permiso de trabajos varios que será concedida por una

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

sola vez y deberán pagar el 5% del valor del RBU.

Art. 181.-Cuando el diseño contemple una excavación mayor de 2.00m y/o cuando ésta se realice junto a los linderos cualquiera que sea su profundidad se adjuntará una memoria gráfica y descriptiva del sistema de excavación, misma que estará contemplada en los planos estructurales.

Art. 182.-La aprobación de planos y permisos de construcción, no constituye autorización legal o válida en contra de otras personas en litigios por transferencia de dominio de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

Art. 183.-Terminada la construcción el propietario solicitará una inspección a la Unidad de Planificación para que se compruebe el cumplimiento de la Ordenanza de acuerdo a los planos aprobados.

Art. 184.-El permiso de construcción será válido por tres (3) años a partir de su emisión, luego de lo cual, si por alguna condición no se hubiera concluido la ejecución de la obra, deberá ser renovado, previo único pago de la tasa correspondiente; estará exento de pago de tasa de aprobación por renovación si hubiese cambiado la normativa del sector y se deberían realizar planos modificatorios.

Art. 185.-Procedimiento.- El procedimiento para obtener el permiso de Construcción contempla las siguientes etapas: 1) aprobación de planos, y 2) permiso de construcción; en las que deberá cumplir con los requisitos, se emitirán los informes aprobatorios. El resultado de cada etapa se informará a los solicitantes en el término máximo de diez días (10).

SECCIÓN XI.- DE LOS PERMISOS DE TRABAJOS VARIOS Y USO DE SUELO EN ESPACIO PÚBLICO

Art. 186.-Permiso de Varios Trabajos.- En la zona urbana y urbanizable, para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones en los siguientes casos:

- Construcción de muros o cerramientos
- Construcción de accesos o entradas hasta 30m de largo
- Mediaguas hasta 36 m² para vivienda provisional con cubierta liviana
- Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez obra nueva de ampliación, modificaciones en las fachadas, cuando el área sujeta a esta intervención fuera menor a 36.00 metros cuadrados, y aquellos que sobrepasen el área establecida se someterán a trámite normal de aprobación de planos y obtención del permiso de construcción.

Art. 187.-Permiso para ocupación de acera y calzada.- En edificios con ocupación del suelo sobre línea de fábrica o en aquellos con ocupación pareada o aislada que, por restricciones, en el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar se concederá de manera temporal la ocupación parcial de la acera y su calzada, previo el pago del 5% de una RBU por cada mes a utilizarse, otorgado por la Unidad de Orden y Control.

Art. 188.-Del control de la habitabilidad.- Mientras dure la construcción, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha deberá ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

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

Art. 189.-Se considerara habitable a una construcción cuando esta haya terminado internamente al menos su etapa de obra gris, y exteriormente terminadas sus fachadas incluyendo la instalación de ventanas.

SECCIÓN XII.- CERTIFICACIÓN DE RIESGOS

Art. 190.-Certificación de Riesgo Natural.- Es un certificado que será emitido por la Unidad de Gestión de Riesgo del GAD municipal y será documento habilitante para todo trámite urbano y rural según lo previsto en el manual de procedimientos del GADM Mocha.

SECCIÓN XIII.- FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES COMERCIALES

Art. 191.-Para el funcionamiento de todo tipo de actividad comercial dentro de la jurisdicción cantonal, obligatoriamente se deberá cumplir con la obtención y presentación de los siguientes documentos:

- Pago de la patente municipal
- Pago del uso de suelo.
- Solicitud en formulario de todo tramite dirigida al alcalde
- En el caso de establecimientos que cuenten con registro en el Ministerio de Turismo, deberán obtener la licencia única anual de funcionamiento otorgada por el GADM de Mocha

Art. 192.-Para el caso de eventos y espectáculos públicos se deberá presentar los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida al señor alcalde en formulario de todo trámite y tasa en base a la ORDENANZA TASAS DE SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVO
- Certificado de uso de suelo
- Contratos artísticos, arrendamiento del local, de ser aplicable
- Plan de contingencia elaborado por la empresa de la seguridad privada y aprobado por autoridad administrativa competente de ser aplicable.
- Factura de impresión de boletos, cuando sea aplicable.
- Certificado de no adeudar a la municipalidad
- Copia del Pago predial

Art. 193.-Inspección Técnica. - Es obligación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el control previo, durante y finalizado el evento, a través de la Unidad de Orden y Control; se debe controlar el cumplimiento del evento en base al plan de contingencia presentado. En caso, de que el evento genere posibles problemas de seguridad para la ciudad se tiene que suspender obligatoriamente. Si el evento incumple los requisitos sin afectar la seguridad del evento se deberá multar al representante legal.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

Las sanciones sobre permisos de fiestas y actividades comerciales se aplicarán de acuerdo a la presente ordenanza, en el capítulo de Sanciones.

CAPÍTULO VI.- GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

Art. 194.-Control territorial.- El control del territorio tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones en cuanto al uso y ocupación del suelo, estén de acuerdo a la reglamentación y normativa propuesta en el presente instrumento, así como restablecer de ser el caso la ordenación infringida.

Art. 195.-Control Territorial con fines ambientales. - La Unidad de Protección Ambiental, será la encargada del control de uso y ocupación del suelo en temas ambientales, emitirá informes y harán conocer al órgano instructor en caso de existir infracciones, para su juzgamiento en función de lo que expresa esta Ordenanza y demás normas legales vigentes.

Art. 196.-Control Territorial con fines urbanísticos. - Las Unidades Municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, están facultadas para emitir informes y hacer conocer al órgano instructor en caso de existir infracciones, para que éste actúe en función de lo que expresa esta Ordenanza y más normas jurídicas vigentes; en consecuencia, el órgano instructor y el órgano sancionador serán los únicos encargados de llevar los procesos administrativos sancionadores dentro de toda la circunscripción territorial del cantón.

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

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

Art. 197.- Los controles se realizarán de manera obligatoria por la Municipalidad y estarán a cargo de todas las unidades Municipales correspondientes, por lo que los propietarios de la obra o el profesional encargado notificará el inicio de la obra a fin de que la Municipalidad pueda planificar las respectivas inspecciones.

Art. 198.-Presentación de documentación en inspección.- El propietario o constructor de la obra, está obligado a mantener y presentar en el sitio de construcción los permisos correspondientes y planos aprobados de la edificación; el funcionario del G.A.D Municipal de Mocha que realice la inspección entregará copia de formulario de inspección al propietario. Además, el profesional a cargo del proceso constructivo tendrá la obligación de colocar en un lugar visible el respectivo letrero, mismo que deberá contener los nombres del profesional responsable, propietario del predio, número de aprobación de planos y área de construcción. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa del 10% de una RBU.

Art. 199.-Suspensión de obra.- Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados o sin la aprobación de estos, el Gobierno Autónomo

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

Descentralizado Municipal, a través de la Unidad de Orden y Control y bajo disposición de la Unidad de Planificación, suspenderá la obra hasta que el propietario o constructor justifique las modificaciones realizadas o la obtención del permiso, siguiendo el procedimiento correspondiente, sin perjuicio de la imposición de sanciones a la que hubiera lugar.

Art. 200.-Si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados o sin ellos, o no se permiten las inspecciones, no se han justificado técnicamente las modificaciones, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, se procederá de acuerdo a lo establecido en el Capítulo de Infracciones y sanciones Territoriales, contempladas en esta ordenanza.

Art. 201.-Causas para cobro de multas o infracciones:

- a) No respetar los retiros.
- b) No obtener los permisos respectivos.
- c) Aumento en las áreas de construcción o modificaciones no aprobadas.
- d) Cuando se hayan construido gradas o rampas sobre el área pública como vías o acera para salvar el desnivel de ingreso hacia el predio o edificación, y que constituyan obstáculos.
- e) El no notificar a la Unidad de Planificación el inicio de la obra.

Art. 202.-A la terminación de cualquier edificación sea esta construcción nueva, ampliación, reconstrucción, o remodelación que haya estado sujeta a la aprobación de planos y permisos de construcción, el propietario o constructor está obligado a obtener por parte de la Municipalidad la certificación de habitabilidad, el mismo que será concedido una vez que se haya verificado el cumplimiento de la presente Ordenanza a través de los planos debidamente aprobados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales.

Art. 203.-Garantía para urbanizaciones.- En el caso de urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir una garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, por un valor equivalente al valor equivalente del presupuesto referencial de la obra de infraestructura de la urbanización a realizarse; la misma que será revisada y aprobada por la Dirección de Obras Públicas, para lo cual podrá hipotecar lotes de terreno a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, o mediante garantías previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento.

Art. 204.-El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías. En las urbanizaciones calificadas como de interés social se entregara una de las garantías previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento.

Art. 205.- Devolución de la garantía por obras de urbanización.- La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de obras de urbanización y esta haya sido recibida conforme lo dispuesto en esta ordenanza.

Art. 206.- Por obras en proyectos habitacionales declarados en propiedad horizontal.- Para garantizar el cumplimiento de las obras, vías interiores y demás servicios de infraestructura para edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, se exigirá su total culminación previa a la declaratoria de propiedad

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

horizontal por parte del Concejo Cantonal.

TÍTULO V.- PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS.

CAPÍTULO I.- INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIOS DE GESTIÓN DE SUELO.

Art. 207.-Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios. Los planes urbanísticos complementarios – PUC son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo, y se clasifican en:

- a) Planes maestros sectoriales;
- b) Planes parciales; y,
- c) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo, además que se sujetarán a los artículos del 31 al 37 de la LOOTUGS.

Art. 208.-Planes maestros sectoriales.- Su objetivo es detallar, desarrollar y/o implementar políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal; su iniciativa será cantonal o del ente rector nacional según la materia. Téngase como referencia a los planes viales, de movilidad y transporte, de agua y saneamiento ambiental, vivienda de interés social, dotación y mantenimiento de equipamientos, sin exclusividad.

Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo municipal.

Art. 209.-Contenidos Mínimos de los Planes Maestros Sectoriales.- Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

- a) Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.
- b) Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c) Determinación de las especificaciones técnicas específicas del plan.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

d) Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Art. 210.-Los planes parciales son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

Art. 211.-Contenidos Mínimos de los Planes Parciales. Deberán determinar lo establecido en el artículo 32 del Reglamento a la LOOTUGS y contendrán:

a) Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;

b) Análisis e incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería así como, del Ministerio del Ambiente;

c) Determinan programas y proyectos asociados al mejoramiento de sistemas públicos de soporte; dentro de estos se contempla a los programas para:

d) La regularización prioritaria de asentamientos de hecho con capacidad de integración urbana.

e) Regulación y reforzamiento de construcciones informales.

f) La relocalización de asentamientos de hecho en áreas de riesgo no mitigable.

g) Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;

h) Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo; Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;

i) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

j) Mecanismos de gestión del suelo;

k) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada; y,

l) Conclusiones y Anexos.

Art. 212.-Desarrollo de los Planes Parciales: Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, bajo los siguientes parámetros:

a) Diagnóstico de las Condiciones Actuales: este contempla un levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta del Plan Parcial, definiendo:

- La delimitación y características del área de actuación urbana y de expansión urbana.
- Valor del suelo en función del uso actual, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- Estructura Predial
- Identificación y delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- Condiciones de amenaza y riesgos de origen natural y antrópico.
- Modelos de ocupación del suelo para el área de actuación urbana y de expansión urbana del plan parcial y normativa urbanística: En concordancia con los PDOT y PUGS se definirán los objetivos y directrices urbanísticas específicas del sector, para determinar mecanismos de planificación y ordenamiento territorial, mediante:
 - Delimitación de afectaciones que restrinjan el derecho a construir respetando las áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentias, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
 - Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos y la localización de equipamientos públicos y privados.
 - Aplicación de la normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

b) Instrumentos de Gestión del Suelo: Dependiendo del contexto de actuación del plan parcial se incluirán mecanismos de gestión que permitan al Gobierno local incidir en las decisiones de su territorio, a través de:

- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (unidades de actuación urbanística, entre otros).
- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial (reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre participes, entre otros).
- Instrumentos para regular el mercado del suelo (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, entre otros).
- Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano (concesión onerosa de derechos, entre otros).
- Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho (declaratoria de regularización prioritaria, entre otros).

e) Los instrumentos de gestión del suelo deberán observar lo señalado desde el artículo 47 hasta el artículo 76 de la LOOTUGS.

d) Mecanismos de Financiamiento: Los planes parciales, deberán adoptar un modelo de gestión con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios con la determinación de variables para el cálculo del valor del suelo, costo de construcción de infraestructura general y local.

Art. 213.-Planes Parciales para la gestión de suelo de interés social.- Serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares.

Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión, sus contenidos serán los determinados en el artículo 33 del Reglamento de la LOOTUGS, la Normativa Legal vigente en cuanto a los “Lineamientos para Procesos de Regularización y Levantamiento de Información Periódica de los Asentamientos Humanos de Hecho” y demás legislación vigente.

Art. 214.-Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico.- El Gobierno Autónomo Descentralizado

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

Municipal podrá 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, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

Art. 215.-Aprobación de los Planes Complementarios.- Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal

Art. 216.-Cargas y beneficios de fomentos de proyectos en el Plan Parcial.- Cuando los propietarios inviertan para un proyecto para el beneficio de los intereses privados, se debe dar las facilidades para los propietarios de parte del GAD Municipal, siempre y cuando generen ciertas obras para reducir el impacto urbanístico no planificado en el plan.

Art. 217.-Predios anexos al polígono.- Los predios que se encuentran anexos al Polígonos de Intervención Comunitario, aplican al plan parcial de intervención comunitario cuando cumpla con las condiciones urbanísticas para poder subdividir con la tabla de la presente ordenanza.

Art. 218.-Vigencia y revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios.- Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por los GADS en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia de doce años y excepcionalmente en los siguientes casos:

- Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
- Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.
- Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
- Por solicitud del órgano legislativo Municipal.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado.

CAPÍTULO II.- OTROS INSTRUMENTOS, DISPOSICIONES GENERALES DE NORMAS PARTICULARES DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.

SECCIÓN I.- PRESENTACIÓN DE PLANOS

Art. 219.-Alcance. - Los planos que deban presentarse en papel impreso o en sistema digital para su revisión, aprobación o trámite se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección y en las Normas de

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

Arquitectura y el Manual de Procesos del GADM Mocha.

Art. 220.-NORMAS URBANÍSTICAS.

Supresión De Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas

Esta Normativa facilita la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación, en cumplimiento al artículo 18 de la Ley de Discapacidades del Ecuador, Registro Oficial No. 996 del 10 Agosto de 1992 y a los artículos 84, 85, 86 y 87 del Reglamento constante en el Registro Oficial No. 374 del 4 de febrero de 1994.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural o funcional, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente. Se observarán las siguientes normas en los edificios y áreas públicas o privadas.

Norma NTE INEN – 2 239: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico señalización.

Norma NTE INEN – 2 240: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo gráfico. Características Generales.

Norma NTE INEN – 2 241: 2000 – Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de sordera e hipoacusia o dificultades sensoriales.

Norma NTE INEN – 2 242: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de no vidente y baja visión.

Norma NTE INEN – 2 243:2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Vías de circulación peatonal.

Norma NTE INEN – 2 244: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico, edificios, agarraderas, bordillos y pasamanos.

Norma NTE INEN – 2 245: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico, edificios, rampas fijas.

Norma NTE INEN – 2 246: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Cruces peatonales a nivel y a desnivel.

Norma NTE INEN – 2 247: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico, edificios, corredores y pasillos, características generales.

Norma NTE INEN – 2 248: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico. Estacionamiento. Norma NTE INEN – 2 249: 2000 - Accesibilidad de las personas al medio físico edificio, escaleras.

Norma NTE INEN – 2 291: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Tránsito y señalización.

Norma NTE INEN – 2 292: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Transporte.

Norma NTE INEN – 2 293: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Área higiénico-sanitaria.

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

Norma NTE INEN – 2 299: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, ascensores.

Norma NTE INEN – 2 300: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, espacio, dormitorios.

Norma NTE INEN – 2 301: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, espacio, pavimentos.

Norma NTE INEN – 2 309: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios de acceso, puertas.

Norma NTE INEN – 2 312: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, elementos de cierre, ventanas.

Norma NTE INEN – 2 313: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, espacios, cocina.

Norma NTE INEN – 2 314: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, mobiliario urbano.

Norma NTE INEN – 2 315: 2000 - Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, terminología.

SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS EDIFICACIONES:

NEC-SE-CG: Cargas (no sísmicas)

NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismo resistente parte 1

NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismo resistente parte 2

NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismo resistente parte 3

NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismo resistente parte 4

NEC-SE-RE: Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación de Estructuras

NEC-SE-GC: Geotecnia y Cimentaciones

NEC-SE-HM: Estructuras de Hormigón Armado

NEC-SE-AC: Estructuras de Acero

NEC-SE-MP: Mampostería Estructural

NEC-SE-MD: Estructuras de Madera

NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 1

NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 2

NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 3

NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 4

NEC-SE-GUADÚA: Estructuras de Guadua

GUÍAS PRÁCTICAS DE DISEÑO DE CONFORMIDAD CON LA NEC – 15

Guía para viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5 metros

Guía para estructuras de hormigón armado

Guía para estructuras de acero

Guía para estructuras de madera

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

Guía para evaluación sísmica y rehabilitación de estructuras

Guía para estudios geotécnicos y trabajos de cimentación

Guía de procedimientos y estándares mínimos para trabajadores de la construcción

HABITABILIDAD Y SALUD

NEC-HS-VIDRIO: Vidrio

NEC-HS-CI: Contra Incendios

NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal

NEC-HS-EE: Eficiencia Energética

NEC-HS-CL: Climatización

NEC-HS-ER: Energías Renovables

SERVICIOS BÁSICOS

NEC-SB-IE: Instalaciones Eléctricas

NEC-SB-TE: Infraestructura Civil Común de Telecomunicaciones

DOCUMENTOS RECONOCIDOS

NEC-DR-BE: Norma Andina para Diseño y Construcción de Casas de uno y dos pisos en Bahareque, en cementado.

CAPÍTULO VIII.- INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCIÓN I.- DE LAS INFRACCIONES

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

Art. 221.-Responsables.- Serán directamente responsables quienes hayan infringido la presente normativa y figuren legalmente como propietario o constructor, e indirectamente las personas que no hayan impedido que se evite su ejecución o cooperen con la ejecución de la infracción.

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

SECCIÓN II.- DE LAS SANCIONES

*Art. 222.-*Las Unidades de Orden y Control y Planificación será la encargada de controlar y verificar que el uso y ocupación del suelo, la ejecución de trabajos y actividades relacionados con la construcción, posean los permisos respectivos y en general velar por el cumplimiento de la presente ordenanza en cuanto a la sanción y juzgamiento de las infracciones.

Art. 223.-Sanciones aplicables. - Son aplicables a los infractores de las disposiciones de esta ordenanza sin

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

perjuicio de ordenar la suspensión de obra, siendo estas las siguiente:

- a) Multa pecuniaria
- b) Revocatoria de aprobación de planos y de usos de suelos
- c) Revocatoria del permiso de construcción
- d) Ejecución de la garantía en caso de que establezca esta ordenanza

Art. 224.-Los particulares, sean propietarios, promotores inmobiliarios, constructores, y en general cualquier persona natural o jurídica, responsables de la realización de actos que contravengan las disposiciones de la presente Ordenanza, serán sancionados con lo siguiente:

De las Sanciones en la edificabilidad

Art. 225.-Las personas que construyan, amplíen o intervengan sin contar con los respectivos permisos de construcción pero que respeten las normas de zonificación, multa del uno (1 %) del valor de la construcción, dicho valor deberá cancelarse a favor de la Municipalidad, además de la suspensión de las obras, hasta que cuente con todos los permisos correspondientes.

Art. 226.-Por construir, ampliar o intervenir sin que se cuenten con los respectivos permisos de construcción y que no se respeten las normas de zonificación, multa del 2 % del valor de la construcción, en base al informe de la Unidad de Planificación misma que deberá cancelarse a favor de la Municipalidad, además de la suspensión de las obras, hasta que cuente con todos los permisos correspondientes.

Art. 227.-Las personas que construyan contando con los respectivos permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionadas con una multa equivalente al diez por ciento (10%) del salario básico unificado por cada m² de construcción que se encuentre fuera de lo aprobado, debiendo la Unidad de Planificación exigir que en un término no mayor de 20 días, se aprueben los planos modificatorios, siempre y cuando respeten las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Si existiere una parte de la construcción que irrespete la normativa del sector, ésta de ninguna manera podrá ser legalizada y se procederá a su inmediata derrocamiento a costa del infractor.

Art. 228.-Por construir, ampliar, reparar o demoler construcciones sin tomar las medidas de seguridad de tal manera que pongan en peligro la estabilidad, tanto de la propia edificación como de las contiguas o se ponga en peligro la vida y la integridad física de las personas, sin perjuicio de las acciones que interpongan terceros perjudicados; y previo un informe técnico de la Unidad de Planificación y de Gestión de Riesgos que compruebe lo señalado, se sancionará y aplicará la multa de 2 RBU.

Art. 229.-Por construir con documentos de autorización caducados, sean estos los planos probados y/o el permiso de construcción caducado, se multará con 25% de la RBU y la suspensión de la obra, hasta la actualización de la documentación.

Art. 230.-Por invadir u ocupar la vía o espacios públicos con materiales de construcción, equipos, cerramientos temporales sin autorización o permiso municipal, multa del 15% RBU hasta que se obtenga los permisos respectivos.

Art. 231.-Comprobadas las infracciones señaladas en los artículos anteriores la Unidad de Orden y Control

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

notificará al administrado, y se ordenará la suspensión de las mismas; después de las 24 horas de practicada la notificación el encargado de la Unidad de Planificación, comprobará que se haya cumplido con la suspensión.

Art. 232.-En el caso de que se continúe con la ejecución de las obras, cuya suspensión se notificó, se sancionará con el doble de la multa impuesta; de reincidir en la infracción de la Unidad de Orden y Control (Comisaría Municipal) procederá a la retención de herramientas, equipos, maquinarias existentes en el lugar.

Art. 233.-Los bienes retenidos podrán ser devueltos a sus propietarios una vez canceladas las multas impuestas y de ser el caso haber obtenido los permisos respectivos para poder reiniciar las obras. De no ser retirados en el lapso de seis meses, estos bienes, pasarán a poder de la municipalidad y serán debidamente inventariados.

Art. 234.-Comprobada la existencia de la infracción y una vez que se siga el procedimiento sancionatorio, en la resolución respectiva se ordenará el derrocamiento de las obras que contravengan las Ordenanzas Municipales. La ejecución de la resolución se la realizara en un plazo de 72 horas a costa del infractor.

Art. 235.-El derrocamiento de las obras o partes de ellas que contravengan las normas de zonificación se realizará únicamente cuando no se respete el retiro frontal y/o altura de edificación, las demás infracciones estarán sujetas a multas; el proceso legal se realizara en apego a las disposiciones contenidas en el Código Orgánico Administrativo y la Ordenanza respectiva.

Art. 236.-Si el propietario no procediera por cuenta propia a cumplir con las disposiciones emanadas por la Municipalidad, se solicitará al Departamento de Obras Públicas Municipales, disponga la movilización de la cuadrilla que cumpla con el derrocamiento o demolición de las obras o parte de ella que esté en contravención.

Art. 237.-Los gastos de derrocamiento incurridos por la municipalidad, previo informe del Departamento de Obras Públicas, serán cobrados mediante la emisión de títulos de crédito correspondientes; en caso de no ser cancelados estos valores se aplicara el procedimiento coactivo.

De las Sanciones en Usos y Eventos Públicos

Art. 238.-Por destinar un predio o una edificación a actividades no permitidas o incompatibles con el uso de suelo, contraviniendo la presente normativa, serán sancionados con multa equivalente a una (1) RBU vigente, y de la Unidad de Orden y Control ordenará la clausura del local o espacio en el que se realiza la actividad. En el caso de evento públicos o fiestas, el incumplimiento de la presente ordenanza la multa será de 5% del valor total del evento, en caso de ser una sanción que no haya generado situación de riesgo alto a los asistentes.

En el caso de suspenderse el evento según lo dispuesto en esta ordenanza, se deberá pagar al GAD Municipal una multa del 10 % de valor total del evento y se deberá devolver el valor de las entradas a los asistentes.

Art. 239.-Comprobada la ejecución de una actividad no permitida en el uso del suelo, que esté fuera del

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

señalado con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial o en esta Ordenanza se impondrá la multa prevista y se concederá un plazo de 30 días en los cuales a más de la suspensión deberá cambiar dicho uso.

Art. 240.- De no cumplirse con la orden de suspensión y vencido el plazo concedido, la Unidad de Orden y Control impondrá a los infractores una nueva multa, por el duplo de la primera; dispondrá nuevamente el cierre de los locales de actividades de uso prohibido y confiscará los bienes destinados a tal actividad.

Art. 241.-Falta de permiso para trabajos varios.- Los que no hubieren obtenido el permiso para trabajos varios, o no hubieren cumplido con la autorización, serán sancionados con multa equivalente 20% de la RBU, y en el caso de atentar contra la normativa del sector. Se ordenará el derrocamiento de la construcción dentro del mismo proceso sancionador

Art. 242.-Daños a bienes de uso público.- El propietario o constructor que no cuente con permisos y cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc. será sancionado con multa de uno (1) R.B.U vigente y estará obligado a restituir, reconstruir o reparar el daño en un plazo máximo de siete días, contados a partir de la notificación con la resolución de sanción. Si en este lapso no hubieren reparado los daños, el GAD Municipal, los realizará y se cobrará por vía coactiva su valor correspondiente, con un recargo del veinticinco por ciento (25%).

Art. 243.-Obstaculización a inspecciones municipales. - Quienes impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente a un (50%) RBU.

Art. 244.-Cualquier persona particular, institución pública o privada afectada por la inobservancia o incumplimiento a las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, podrá denunciar a la Unidad de Orden y Control (Comisaría Municipal), quien deberá hacer la inspección respectiva con la Unidad correspondiente a fin de determinar una posible contravención y proceder con el proceso sancionador respectivo.

Art. 245.-Actuación de las Unidades Municipales.- Conocido por cualquier medio el cometimiento de una contravención por parte del propietario o constructor, las Unidades Municipales deberán sujetarse a las ordenanzas municipales vigentes .

Art. 246.-Los Órganos instructor y sancionador respectivamente.- Motivarán sus resoluciones y llevarán de ser necesario un registro fotográfico y/o video de sus actuaciones, solicitaran informes técnicos que determinen la gravedad y alcance de la infracción a las unidades técnicas respectivas para fundamentar y proceder con la sanción.

Art. 247.- De manera general, de no cancelarse las multas impuestas dentro de los plazos fijados, la Dirección Financiera seguirá la coactiva correspondiente, de acuerdo a las leyes vigentes. De igual manera de no cumplirse con la obtención de los permisos respectivos dispuesto en la resolución de sanción, se impondrá al infractor el doble del valor de la multa.

De los Predios sin cerramiento Frontal

Art. 248.- Los propietarios o poseionarios de solares ubicados en el perímetro urbano cuyos predios

Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Mocha

cuenten ya con aceras y bordillos, deberán cerrarlos obligatoriamente con materiales que mantengan la estética del sector, y tendrán un plazo de 180 días a partir de su notificación.

Art. 249.-Notificado al propietario sobre su obligación de ejecutar el cerramiento, de no hacerlo pagará una multa equivalente al 0,10% del avalúo catastral del predio. La resolución de sanción respectiva deberá contener la disposición dirigida a la Dirección de Obras Públicas para que proceda a realizar la construcción del cerramiento.

Art. 250.-El propietario del inmueble deberá cancelar al GAD Municipal todos los gastos que se ocasionaron por la construcción del cerramiento, más un 10% de recargo, sin perjuicio de las multas establecidas en el inciso anterior; la recaudación se lo realizará a través del pago predial correspondiente y de ser necesario se lo realizará mediante la vía coactiva.

DISPOSICIONES GENERALES

RIMERA.- Para la operatividad de la presente Ordenanza se autoriza a la Alcaldía como máxima autoridad Municipal, proceda a emitir el Manual de Procedimientos mediante resolución administrativa a fin de garantizar una atención de calidad, eficiente, eficaz, a los usuarios del GADM del cantón Mocha.

SEGUNDA.- Para cualquier tipo de trámites sobre predios dentro del cantón, será requisito indispensable la obtención del formulario de normas particulares (línea de fábrica) tanto para urbanos como rural.

TERCERA.- Para el procedimiento de legalización de tierras emitidas por la Subsecretaría de Tierras, se tomará en cuenta la resolución de medidas cautelares dictada por la jueza sexta de trabajo de Pichincha, dentro del juicio Nro. 17356-2012 0286 respecto al no cobro de valores en la sección de avalúos y catastros y Registro de la Propiedad, exclusivamente en estos casos.

CUARTA.- Le corresponderá al Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado explicar o interpretar el contenido de estas normas, previo informe de la Unidad de Planificación del Cantón o el área correspondiente.

QUINTA.- La presente ordenanza se podrá reformar el ámbito correspondiente a tasas, multas y sanciones sin la afectación al componente estructurante y urbanístico, como lo establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y gestión del Suelo vigente.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Queda derogada de manera expresa la Ordenanza de aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón Mocha, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 453 del 04 de Enero del 2016, y la Reforma a la Reforma a la ordenanza que pone en vigencia el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Mocha (Zona urbana consolidada El Porvenir), publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 1027 del 17 de Septiembre del 2020, así como toda norma que se oponga a la presente Ordenanza.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha, a los veinte y nueve días del mes de Enero de 2021.

Ing. Danilo Patricio Ortiz
ALCALDE CANTONAL

Abg. Carmen Bombón Lara
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICO.- Que la **ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN MOCHA**, que antecede fue discutido y aprobado por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha, en **SESIONES ORDINARIAS** efectuadas los días jueves 31 de Diciembre de 2020 y viernes 29 de Enero de 2021, según consta en el libro de Actas de las Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha, al que me remitiré en caso de ser necesario, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Abg. Carmen Bombón Lara
SECRETARIA GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MOCHA.- Mocha, 04 de Febrero de 2021.- Cumpliendo con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del Señor Alcalde Cantonal de Mocha, para su sanción tres ejemplares originales la **ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN MOCHA.**

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha

**Abg. Carmen Bombón Lara
SECRETARIA GENERAL**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MOCHA.- Mocha, 06 de Febrero de 2021.- a las 17H25.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización vigente; y, una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO FAVORABLEMENTE LA ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN MOCHA,** por tanto procedase de conformidad con la Ley, ordenando que sea publicada en la forma y lugares acostumbrados.

**Ing. Danilo Patricio Ortiz
ALCALDE CANTONAL**

CERTIFICO.- Que el Decreto que antecede fue firmado por el Señor Ing. Danilo Patricio Ortiz Ortiz en la fecha señalada.

**Abg. Carmen Bombón Lara
SECRETARIA GENERAL**