



ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN COTACACHI

El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Santa Ana de Cotacachi:

CONSIDERANDO

- Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en el numeral 1, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Ejercer la competencia sobre el uso y ocupación de suelo en el cantón”;
- Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en el numeral 2, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: “Ejercer la competencia sobre el uso y ocupación de suelo en el cantón”;
- Que, el artículo 54 del COOTAD en su literal a), dispone que es una de las funciones del Gobierno Municipal: “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”;
- Que, el artículo 54 del COOTAD en su literal m), dispone que es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: “Regular y Controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización”;
- Que, el artículo 54 en su literal o) del COOTAD, dispone que es una de las funciones del Gobierno Municipal: “Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”;
- Que, el artículo 55, literal b) del COOTAD, dispone que es competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación de suelo del cantón”
- Que, el artículo 57, literal a) del COOTAD, confiere al Concejo Municipal facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOTUGS), en el numeral 3 del art. 11, afirma que “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.
- Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOTUGS), en el art. 11, numeral 3, segundo inciso establece que “Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación de suelo de este nivel de gobierno (Municipal), racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno”;
- Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOTUGS), en el art. 91, establece las Atribuciones y Obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión de suelo.



- Que, el uso y ocupación de suelo, la ampliación de la dotación de equipamiento y servicios de carácter comunitario, la optimización de la capacidad de gestión de la comunidad y la Administración Municipal, constituyen necesidades que requieren la adopción de soluciones técnicas debidamente planificadas;
- Que, un adecuado desarrollo de los asentamientos humanos, se logra también, controlando las áreas de influencia que circundan el área urbana;
- Que, es imprescindible conservar y proteger el suelo para mantener el equilibrio ecológico, el entorno natural y paisajístico, así como, sus potencialidades productivas y turísticas;
- Que, es necesario normar el trámite de aprobación de planos para nuevas edificaciones, fraccionamiento de suelo, o modificación de las existentes;
- Que, es necesario sistematizar las normas urbanísticas relacionadas con el régimen administrativo de suelo, tanto urbano como rural a fin de racionalizar el ordenamiento jurídico cantonal.
- Que, es necesario que el Gobierno Municipal cuente con un conjunto de normas y procedimientos técnicamente elaborados, que le permita mejorar su capacidad de gestión, especialmente en la administración y ordenamiento del territorio;

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

EXPIDE:

ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN COTACACHI.

TITULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO I Objeto, Ámbito, Vigencia y Revisión

Art. 1. Objeto.- La presente Ordenanza establece las normas para el ordenamiento y uso del suelo, conforme a la clasificación y subclasificación contenida en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo LOTUGS, además contiene en general las normas urbanísticas, arquitectónicas sobre: el uso, ocupación, fraccionamiento y edificabilidad de suelo, en los que se determina los coeficientes y formas de ocupación, volumen y altura de edificación, categorización y dimensionamiento del sistema vial, que regirán en el territorio tanto en el suelo urbano como en el suelo rural del cantón Cotacachi.

Art. 2. Ámbito de Aplicación.- Las normas de la presente ordenanza regirán para todo el territorio del cantón Cotacachi, y serán de aplicación obligatoria en todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas. Son parte de la presente Ordenanza además los Anexos citados y los Mapas contenidos en el Atlas Cartográfico del PUGS y las Fichas Técnicas de Zonificación.



Art. 3. Vigencia. La presente Ordenanza regirá por un periodo de doce años a partir de su publicación en la página web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 4. Revisión y Modificación. La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial evaluará de manera periódica la eficiencia de las normas de esta Ordenanza y normas conexas, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y propondrá al Concejo Municipal, las modificaciones necesarias sustentadas en estudios técnicos y jurídicos que evidencien la necesidad de efectuarlas. Por tanto, el PUGS podrá actualizarse o complementarse al inicio de la gestión municipal o cuando técnicamente se requiera y estará en concordancia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO II

Efectos y Contenido

Art. 5. Naturaleza y Obligatoriedad. Las disposiciones contenidas en esta Ordenanza son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas, que requieran de la habilitación del uso, forma de ocupación y fraccionamiento de suelo; así como la construcción de cualquier tipo de infraestructura dentro de los límites legales del cantón Cotacachi.

Cualquier actuación o intervención de carácter arquitectónico o de otra índole sea provisional o definitivo dentro del perímetro urbano o rural del cantón, deberá ajustarse a esta normativa.

Art. 6.- Criterios de Interpretación. Si existieran contradicciones gráficas entre planos y en comparación a los planos catastrales; si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y realidad prevalecerán éstas últimas, y si se presentaren determinaciones en superficies fijas y en porcentajes o índices de proporcionalidad, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

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

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

Art. 7.- Protección a los derechos adquiridos. Las modificaciones posteriores a los instrumentos de planificación y control urbano y rural, no afectarán derechos reconocidos por actos administrativos anteriores.

Art. 8.- Contenido. El contenido de la presente ordenanza complementa a las Disposiciones, Mapas del Atlas Cartográfico, Fichas Técnicas de Zonificación y Anexos que forman parte del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 9.- Ejecución. La ejecución de la presente ordenanza es responsabilidad de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, en coordinación con las Direcciones de: Servicios Públicos y Obras Estratégicas, Biodiversidad, Tierra y Agua, Desarrollo Social y Culturas, Desarrollo Económico y Productivo y Procuraduría Síndica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi.

Art. 10.- Publicación. Para conocimiento de la ciudadanía, esta Ordenanza se difundirá a través de la Dirección de Comunicación, por los medios de comunicación con que cuente la Municipalidad, inclusive por medios electrónicos.



Art. 11.- Acción Popular. Concédase acción popular para denunciar cualquier acto violatorio de institución o persona que no observe las disposiciones de la presente Ordenanza, ante las Instancias superiores y Organismos de Control.

Art. 12.- Definiciones. Para la aplicación del Plan de Uso y Gestión de Suelo, sus Anexos y esta Ordenanza, se atenderá las definiciones contenidas en el Anexo 1: Glosario de Términos.

TÍTULO II

PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

CAPITULO I

Instrumentos de Planificación

Art. 13.- Instrumentos de Planificación. Los Instrumentos de planificación territorial son herramientas que permiten determinar un enfoque de gestión para ejecutar procesos de toma de decisiones en el territorio.

Son instrumentos de planificación, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los planes complementarios.

Art. 14.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) es el instrumento de desarrollo y ordenamiento territorial integral para el cantón Cotacachi. Tiene por objeto la organización del espacio físico rural y urbano, determinar la infraestructura necesaria, definir los planes de acción para ejecutar las actividades adecuadas, a fin de lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible del territorio cantonal con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Art. 15.- Elaboración de PDOT. Ha sido elaborado por la dependencia municipal encargada de la planificación territorial en coordinación con todas las dependencias municipales. Este guarda relación con los instrumentos de planificación de tipo supranacional, nacional, regional y provincial. Debe ser actualizado al inicio de cada período administrativo.

El proceso de aprobación del PDOT observará los procedimientos legales establecidos para el efecto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COFIP) y el Código Orgánico del Ambiente COA vigentes.

Art. 16. Planes complementarios. Son aquellos que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.

Son Planes complementarios:

- a. Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- b. Planes urbanísticos complementarios, y todos aquellos que gestionen el ordenamiento del territorio.

Art. 17.- Plan de Uso y Gestión de Suelo. El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) es el instrumento mediante el cual, se define los usos del suelo urbano y rural, edificabilidad, aprovechamientos y las actividades permitidas en cada Polígono de Intervención Territorial PIT, mediante la fijación de parámetros y normas específicas de acuerdo a la capacidad del suelo.

Art. 18.- Elaboración del PUGS. El PUGS será elaborado de la misma manera, por la dependencia municipal encargada de la planificación territorial en coordinación con todas las dependencias municipales, tomando en consideración las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión de suelo emitidas por la autoridad competente. Para su aprobación por parte del Concejo Municipal se observarán los procedimientos establecidos para el efecto



en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOTUGS).

Art. 19.- Planes Urbanísticos Complementarios. Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios:

- a. Planes Parciales.
- b. Planes maestros sectoriales, y
- c. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Art. 20.- Planes Parciales. Los planes parciales 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.

Los planes parciales pueden ser de iniciativa pública, privada o mixta y serán obligatorios en el suelo de expansión urbana, en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Art. 21.- Planes maestros sectoriales. Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal.

Art. 22.- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Tienen por objeto, determinar propuestas, actuaciones, normas urbanísticas en función de las características territoriales de un determinado polígono.

Art. 23.- Aprobación de Planes Urbanísticos Complementarios. Serán aprobados por el Concejo Municipal observando los procedimientos establecidos para el efecto en la LOTUGS.

CAPITULO II

Políticas Urbanas

Art. 24.- Administrativas. Fortalecer la planeación como instrumento que ejerza la coordinación de todas las actividades institucionales, para el logro de una eficiente gestión.

Art. 25.- Del Uso de Suelo. Dirigir y coordinar las acciones necesarias para que el uso del suelo esté acorde con las normas sobre el desarrollo físico del territorio, propicie una mejora permanente de la calidad de vida de los habitantes y acorde con la conservación y protección ambiental, son objetivos del Uso del Suelo las siguientes:

- a) Densificar el área urbana existente (consolidada y no consolidada),
- b) Recuperar y ordenar el espacio público para el uso y disfrute colectivo, y adecuarlo a las necesidades de las personas con discapacidad.
- c) Determinar zonas de expansión urbana e incorporarlas como etapas, si fuere el caso
- d) Delimitar áreas de protección ambiental, paisajística y riesgos



Art. 26.- Servicios públicos. Coordinar y orientar acciones tendientes a unificar la gestión de los planes maestros de servicios e infraestructura básica prestados por la Dirección de Servicios Públicos y Obras Estratégicas, para completar las coberturas geográficas y poblacionales, a partir de las tendencias de crecimiento urbano y asegurar la calidad de los servicios.

Art. 27.- Ambientales. Dirigir, orientar y ejecutar acciones para preservar, proteger y recuperar los recursos naturales de agua, suelo, aire y paisaje, en coordinación con las entidades y dependencias responsables de la Dirección de Biodiversidad, Tierra y Agua y la participación de la comunidad.

Art. 28.- Vivienda. Coordinar acciones para promover e incentivar la ejecución de programas nuevos y de mejoramiento de vivienda (estatal, mixta y privada), con aprovechamiento eficiente del suelo urbano disponible y de la infraestructura de servicios públicos.

Art. 29.- Equipamiento Comunitario. Alcanzar una cobertura de calidad, mediante la adecuación, dotación y construcción de equipamientos, con mobiliario urbano.

Art. 30.- Deporte y Recreación. Adecuar y optimizar el uso racional e intenso de los escenarios deportivos y recreativos existentes, como actividad básica de la cultura y ocio.

Art. 31.- Vialidad, tránsito y transporte. Orientar y ejecutar acciones para estructurar una red vial urbana eficiente, que facilite la accesibilidad, movilidad, ordenada y segura de personas, tránsito y transporte. Son políticas de este sistema las siguientes:

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

CAPITULO III

Políticas Rurales

Art. 32.- Centros Poblados. Integrar funcionalmente el territorio rural a la vida económica, social y cultural del cantón, impulsando el desarrollo urbanístico rural en centralidades urbanas y rurales.

Art. 33.- Reglamentación. Incorporar los centros poblados del área rural del cantón al sistema de planeación, a través de la normativa que se refiera a los usos de suelo, incluyendo disposiciones relacionadas con la definición de actividades principales, complementarias y compatibles; en especial para las zonas o áreas de riesgo y protección ambiental.

La dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial elaborará los planes complementarios que se necesiten para el desarrollo urbanístico de los asentamientos humanos del cantón, con la Visión de Pueblos Mágicos.

CAPITULO IV

Control y gestión territorial

Art. 34.- Control territorial. La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones estén de acuerdo a la reglamentación y normativa vigente, así como restablecer, en su caso, lo infringido. Este control será ejecutado por la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial de la Municipalidad a través de la Comisaría de Construcciones.



Art. 35.- Gestión territorial. Se entiende por gestión territorial, a la facultad que tiene la Municipalidad para estudiar, tramitar y aprobar planos de subdivisiones de predios, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, lotizaciones, unificación de lotes, integración parcelaria, proyectos de diseño urbano y edificaciones, y expedir permisos de construcción, habitabilidad y propiedad horizontal, de acuerdo a lo que establecen las leyes, planes y ordenanzas municipales vigentes.

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

Art. 36.- Facultades. La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial está especialmente facultada para, en caso de existir infracciones, emita informes y actúe en función de lo que expresa esta Ordenanza y demás normas jurídicas vigentes.

Art. 37.- Funciones. Las Funciones de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial en relación al seguimiento y control del PUGS, estarán dirigidas a:

- a) Asesorar al Concejo Municipal y Alcaldía en materia de planeamiento, organización, coordinación, control y evaluación del PUGS.
- b) Elaborar los planes complementarios al Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
- c) Expedir informes sobre trámites del PUGS,
- d) Ejercer el control del territorio y sobre la aplicación de las normas vigentes,
- e) Velar que tanto, edificaciones, fraccionamientos y urbanizaciones cumplan con las disposiciones establecidas en las leyes, planes y ordenanzas sobre la materia.
- f) Identificar, programar, elaborar y coordinar estudios y proyectos sectoriales, especiales en: vivienda, transporte, localización industrial y equipamientos; en colaboración con las direcciones y demás dependencias municipales, organismos internacionales, de sector público o privado.

Art. 38.- Conformación. Para un correcto ejercicio de sus funciones, la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, estará conformada por un grupo interdisciplinario de profesionales con perfiles o especializaciones que permitan un adecuado desenvolvimiento en materias de planificación urbana y rural, construcción, legislación urbana, valoración predial, gestión y administración del catastro, y ordenamiento territorial.

CAPITULO V

Instrumentos de gestión del Suelo

Art. 39.- Instrumentos de gestión del suelo. Son herramientas técnicas y jurídicas que permiten la adquisición y la administración del suelo necesario para alcanzar los objetivos de desarrollo planteados para el cantón. Se aplicarán los Instrumentos de Gestión del Suelo:

- a. Distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- b. Reestructuración de lotes.
- c. Integración parcelaria.
- d. Fraccionamiento, partición o subdivisión.



- e. Cooperación entre partícipes.
- f. Derecho de adquisición preferente.
- g. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.
- h. Declaración de zonas especiales de interés social.
- i. Anuncio del proyecto.
- j. Concesión onerosa de derechos.
- k. Derecho de superficie.

Art. 40. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Art. 41. Reestructuración de lotes. El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística.

Art. 42. Integración parcelaria. La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.

Art. 43. Fraccionamiento, partición o subdivisión. El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística.

Art. 44. Cooperación entre partícipes. Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial.

Art. 45. Derecho de adquisición preferente. Permite al Gobierno Municipal la adquisición de aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social y/o público.

Art. 46. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. Permite determinar zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios dentro de un plazo no menor a tres años a partir de su respectiva notificación y conforme con el ordenamiento establecido.

Art. 47.- Declaración de zonas especiales de interés social. Mediante este instrumento, el Gobierno Municipal podrá declarar zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas al suelo urbano o al suelo rural de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social o público y para la reubicación de asentamientos humanos que se encuentren en zonas de riesgo.



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

Art. 48.- Anuncio del proyecto. El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

Art. 49.- Afectaciones. Este instrumento, permite limitar las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo de predios en donde se construirá a futuro obras públicas o iniciativas de interés social. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Art. 50.- Concesión onerosa de derechos. Es un instrumento mediante el cual, el Gobierno Municipal permite, mediante el pago de una tasa o contribución; la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, la modificación de usos del suelo o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios.

Art. 51.- Derecho de superficie. Mediante este instrumento, el Estado transfiere a favor de un tercero el derecho para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

TÍTULO III PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

CAPÍTULO I Definiciones

Art. 52.- Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS). El PUGS delimita los polígonos de intervención territorial en el territorio del cantón Cotacachi y establece los tratamientos, usos y relaciones de compatibilidad del suelo urbano y rural; la ocupación y edificabilidad del suelo determinando los coeficientes de ocupación, el volumen y altura de las edificaciones, las normas para la habilitación del suelo, la jerarquización vial, las áreas de protección, los equipamientos necesarios y los proyectos de interés social.

Art. 53.- Ámbito de aplicación del PUGS. El PUGS será de estricto cumplimiento en todo el polígono territorial del cantón Cotacachi.

Art. 54.- Vigencia del PUGS. El PUGS tendrá una vigencia de 12 años a partir de su aprobación y podrá actualizarlo o complementarlo al inicio de cada período administrativo municipal o cuando técnicamente se justifique.

Art. 55.- Elementos del PUGS. Para la correcta ejecución del ordenamiento territorial, se constituyen elementos del PUGS, los Anexos de esta ordenanza, Mapas de la Cartografía del Atlas y las Fichas Técnicas de Zonificación:



- a. El documento aprobado del Plan de Uso y gestión de Suelo.
- b. Descripción técnica de Límites Urbanos.
- c. Mapas de clasificación del suelo urbano y rural, tratamientos, usos del suelo, zonificación, ejes viales, zonas de tratamiento especial, equipamiento, etc.
- d. Tablas de zonificación de los polígonos de intervención territorial urbano y rural.

La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial queda facultada a actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales y la variación o emisión de la cartografía temática nacional.

Art. 56.- Componentes del PUGS. El PUGS tiene dos componentes, el estructurante que determina la clasificación y subclasificación del suelo rural y urbano y el urbanístico que define el uso y edificabilidad para cada zona de planeamiento territorial.

CAPÍTULO II

Clasificación de Suelo

Art. 57.- Clasificación de Suelo. El territorio cantonal se clasifica en dos tipos de suelo: Rural y Urbano, cada uno tiene su respectiva sub clasificación.

Art. 58.- Suelo Rural. Es el suelo destinado a las actividades agro productivas, extractivas, forestales, de reserva ambiental, en los cuales no presenta concentración significativa de viviendas destinadas a uso habitacional agrícola que puede ser reservado para futuros usos urbanos.

El suelo rural se sub clasifica de la siguiente manera:

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

Art. 59. Suelo rural de producción. Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

Art. 60. Suelo rural para aprovechamiento extractivo. Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

Art. 61. Suelo rural de protección. Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección.

Art. 62. Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo.



Art. 63. Suelo Urbano. El suelo urbano es el territorio que actualmente presenta ocupación concentrada de construcciones destinadas a vivienda e infraestructuras, dotados en su mayor porcentaje por infraestructura de servicios básicos y públicos. Se sub clasifica en:

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

Art. 64.- Suelo urbano consolidado. Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Art. 65.- Suelo Urbano no consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Art. 66.- Suelo urbano de protección. Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

Art. 67.- Tratamientos urbanísticos para suelo urbano. Los tratamientos urbanísticos para suelo urbano son los siguientes:

- a) Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) Tratamiento de consolidación. Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
- c) Tratamiento de desarrollo. Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
- d) Tratamiento de mejoramiento integral. Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico - espacial, regularización predial o urbanización.
- e) Tratamiento de renovación. Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.



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

Art. 68.- Tratamientos urbanísticos para suelo rural. Los tratamientos urbanísticos para suelo rural son los siguientes:

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

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

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

d) Tratamiento de promoción productiva. Se aplica a aquellas zonas 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.

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

Art. 69.- Arquitectura paisajística en centralidades rurales y suelo rural. En el suelo rural, las construcciones para vivienda o edificaciones en general, tomarán en cuenta la armonía entre el diseño arquitectónico del paisaje del entorno predominante y los aspectos culturales; para lo cual la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial sin mayor trámite, emitirá las autorizaciones que correspondan.

Art. 70.- Centralidades rurales. Es el suelo rural donde se localizan asentamientos humanos menores, comunidades rurales o también denominadas centralidades rurales, que están agrupadas por lotes de terreno utilizado generalmente para uso residencial agrícola y que disponen de ciertos servicios básicos, equipamientos e infraestructura mínima.

CAPÍTULO III

Límites cantonales urbanos



Art. 71.- Límite Cantonal. Se considera límite oficial del cantón Cotacachi, aquel polígono que luego del proceso de fijación de límites, fuese revisado por el Comité Nacional de Límites Internos (CONALI) y sancionado por la Asamblea Nacional. Una vez terminado el proceso será considerado como límite definitivo del territorio cantonal.

Art. 72.- Límite Urbano. Es aquel límite que separa el suelo urbano del suelo rural. Para efectos de la presente Ordenanza se tornará en cuenta la descripción de los límites urbanos presente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo; todo suelo que se encuentra fuera de éstos, será considerado suelo rural.

Descripción del límite Urbano. En la presente ordenanza y de conformidad con la consultoría contratada, el suelo urbano dentro del cantón Cotacachi, lo constituyen la cabecera Cantonal con sus parroquias urbanas San Francisco y El Sagrario, las cabeceras Parroquiales de Quiroga, Imantag, y el centro poblado Las Golondrinas correspondiente a la parroquia rural de García Moreno.

La descripción de los Límites Urbanos se encuentra definidos en el Anexo 2: Coordenadas de los Límites Urbanos. Los Mapas 14.05; 14.06; 14.07 y 14.08 del Atlas Cartográfico del PUGS contienen los Límites Urbanos de las zonas de estudio descritas en el inciso anterior.

Art. 73.- Ampliación. El límite urbano permanecerá constante durante un período de doce años, luego del cual se podrá ampliarlo de acuerdo a las necesidades de crecimiento urbano; o, en su defecto, una vez que se haya logrado un alto grado de consolidación de las áreas urbanas y la de expansión urbana. Será la dirección municipal encargada del ordenamiento territorial, quien determine de manera técnica las necesidades de ampliación del límite urbano.

Art. 74.- Restricciones. Dentro del límite urbano se permitirá aperturar calles únicamente observando las directrices emitidas en el Plan Vial proyectado. Fuera del límite urbano establecido, no será permitido abrir calles, subdividir el suelo para formar asentamientos, ni levantar construcciones, sin la debida autorización del Gobierno Municipal; salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola, o para las viviendas de los propietarios y sus trabajadores.

Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad agrícola o industrial con vivienda, dotar de equipamiento a algún sector rural, habilitar un balneario o campamento turístico, o utilizar el suelo determinado para los asentamientos humanos; la autorización requerirá del informe previo favorable de la Dirección encargada del Ordenamiento Territorial, enmarcado en las directrices de los planes complementarios o especiales. Este informe señalará el grado mínimo de urbanización que deberá tener esa división predial.

CAPÍTULO IV

Usos de Suelo

Art. 75.- Definición de uso de suelo. Se entenderá por uso del suelo, el destino y las actividades que se realizarán en los predios. La clasificación y sub clasificación del uso de suelo rural se encuentra en los Mapas 12.02; 12.03; 12.04; y 12.05 del Atlas Cartográfico del PUGS; y la clasificación y sub clasificación del uso de suelo urbano se encuentra en los Mapas 15.26; 16.23; 17.21; y 18.22 del Atlas Cartográfico del PUGS.



Art. 76.- Uso Residencial. El uso residencial es aquel cuyo destino es la vivienda permanente con las condiciones necesarias para su habitabilidad.

Art. 77.- Clasificación del Uso Residencial. Se determinan varios tipos de uso residencial:

- a. Residencial de Baja Densidad R1.** Zonas de uso residencial unifamiliar en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios básicos y equipamientos elementales
- b. Residencial de Mediana Densidad R2.** Zonas de uso residencial unifamiliar en las que se permite una considerable cantidad de comercios, servicios y equipamientos.
- c. Residencial de Alta Densidad R3.** Zonas de uso residencial unifamiliares o multifamiliares en las que se permite un mayor número comercios, servicios y equipamientos.
- d. Residencial Agrícola RA.** Zonas de uso residencial que pueden compartirse con actividades agropecuarias, tales como: quintas vacacionales, huertos familiares y urbanizaciones con esta vocación. Se caracteriza por el área o tamaño de sus predios el mismo que permite un espacio para otras actividades diferentes al uso residencial. Pueden ser actividades productivas agrícolas o destinadas a servicios ambientales.
- e. Residencial Rural RR.** Zonas destinadas al uso residencial fuera del área urbana. Se refiere al área de uso habitacional-agrícola en, comunidades, comunas o zonas periurbanas, en las que el tamaño de los predios no permita actividades diferentes al uso residencial.
- f. Residencial de Interés Social RIS.** Zonas de uso residencial exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, permite infraestructura educativa y equipamiento comunitario.

Art. 78.- Uso múltiple. Áreas destinadas a usos diversos que pueden ser residenciales, oficinas, comercios, equipamientos.

Art. 79.- Uso equipamiento. Son áreas destinadas a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios así como el esparcimiento necesario para mejorar la calidad de vida de la población. Estos equipamientos se clasifican en:

- a. Servicios de la administración pública:** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.
- b. Educación:** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
- c. Cultura:** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.
- d. Salud:** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud: prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.
- e. Bienestar social:** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitaria, destinada al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
- f. Recreación y deporte:** el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.
- g. Servicio Social:** comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos, así como reuniones de carácter barrial o comunitario.
- h. Seguridad:** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.
- i. Servicios funerarios:** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación



o enterramiento de restos humanos.

j. Transporte: es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte.

k. Infraestructura Pública: instalaciones necesarias para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; y,

l. Especial: comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

m. Comercial: Instalaciones o espacios destinados al intercambio comercial como mercados, plazas, centros comerciales.

Art. 80.- Uso de protección ecológica. Son áreas destinadas a la protección del patrimonio natural y ecosistemas existentes para asegurar un equilibrio ecológico y calidad ambiental.

a. Santuarios de Vida Silvestre: áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.

b. Áreas de Protección Hídrica: Son áreas que constituyen una franja de protección de fuentes de agua como ríos, arroyos, ciénagas, ojos agua, manantiales, bofedales, pantanos, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.

c. Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS: Son áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio arqueológico y cultural.

d. Áreas de recuperación: Son áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen desastres naturales, tienen connotaciones histórico-culturales, disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación, posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con la Red de Áreas Protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.

e. Áreas del Patrimonio de Áreas Naturales del Estado PANE: Son las áreas protegidas oficialmente declaradas por el Ministerio del Ambiente a nivel Nacional, que se destacan por su valor protector, científico, escénico, educacional, turístico y recreacional. Son administradas por el MAE o mediante convenios de manejo conjunto con otras organizaciones locales.

f. Bosques y Vegetación Protectora: Formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tengan como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial. Ocupan bordes de montaña o áreas contiguas a las fuentes o depósitos de agua. Constituyen



cortinas rompe vientos o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y son de interés local, provincial y nacional.

Art. 81.- Zonas de protección en fuentes de agua.- Para determinar las zonas de protección en fuentes generadoras de agua que pueden ser para consumo humano, riego u otros usos, el radio mínimo de protección será de 100 m de conformidad con la ley vigente en el país para fuentes de consumo humano, medido desde los bordes del espejo de agua de la fuente, sin embargo la Unidad administrativa del gobierno municipal responsable del área de gestión ambiental o quien haga las veces, emitirá un informe técnico en el que defina en forma definitiva el radio de protección de la fuente.

Art. 82.- Franjas de protección ríos y quebradas en suelo urbano. La franja real de protección en ríos y quebradas en suelo urbano serán de 6 m de ancho a cada lado, medido desde el eje del río o quebrada, hacia los márgenes; este ancho se refiere a la proyección planimétrica del terreno; sin embargo el GAD Municipal de Cotacachi previo informe técnico de la Dirección de Biodiversidad, Tierra y Agua definirá el ancho real de la franja en casos especiales.

Art. 83.- Franjas de protección en quebradas en suelo rural. La franja real de protección en quebradas de suelo rural será de 15 m de ancho a cada lado, medido desde el eje de la quebrada hacia los márgenes; este ancho se refiere a la proyección planimétrica del terreno; sin embargo, el GAD Municipal de Cotacachi previo informe técnico de la Dirección de Biodiversidad, Tierra y Agua definirá el ancho real de la franja en casos especiales.

Art. 84.- Franjas de protección en ríos de suelo rural. Las franjas de protección en ríos de suelo rural serán de 30 m de ancho a cada lado, medido desde el eje del río, hacia los márgenes; este ancho se refiere a la proyección planimétrica del terreno; sin embargo, el GAD Municipal de Cotacachi previo informe técnico de la Dirección de Biodiversidad, Tierra y Agua definirá el ancho real de la franja en casos especiales.

Para los casos de los ríos: Ambi, Intag, Llurimagua y Guayllabamba, las franjas de protección será de 50 m de ancho a cada lado, medido desde la huella del borde de máxima crecida del río, hacia los márgenes; este ancho se refiere a la proyección planimétrica del terreno; sin embargo la Unidad administrativa del gobierno municipal responsable del área de gestión ambiental o quien haga las veces, emitirá un informe técnico en el que defina en forma definitiva la franja de protección en zonas específicas de los cauces de los ríos.

Art. 85.- Zonas de protección de cuerpos de agua y esteros. Para determinar las zonas de protección de cuerpos de agua y esteros, se observará lo contenido en la normativa nacional.

Art. 86.- Cartografía utilizada para definir zonas y franjas de protección. Para determinar o definir las zonas y/o franjas de protección del recurso hídrico, se utilizará la cartografía contenida en el Atlas del PUGS del cantón Cotacachi.

Art. 87.- Obras en riberas de ríos, quebradas y cuerpos de agua. Para la construcción de obras o implementación de proyectos en riberas de ríos, quebradas y cuerpos de agua, excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la Unidad Administrativa relacionada con la gestión ambiental municipal, de conformidad al PUGS. En el caso de proyectos de entes privados para utilización exclusiva y temporal, se autorizará previo informe favorable de la Dirección de Biodiversidad, Tierra y Agua, de conformidad con el PUGS, previo a la obtención de los permisos municipales según corresponda.



Art. 88.- Franjas de afectación por tuberías y canales de riego. Cuando un predio se encuentra afectado por el cruce de una tubería de alcantarillado sanitario y/o pluvial o un canal de riego; la franja de protección mínima será de 3 metros, medido desde el borde hacia los laterales, sobre esta franja no se podrá proyectar ningún tipo de construcción, salvo en los casos que la Dirección de Servicios Públicos y Obras Estratégicas, considere que técnicamente, es viable.

Art. 89.- Predios que se encuentran en zonas o franjas de protección. El área de los predios que se encuentra dentro de las zonas o franjas de protección, quedará libre del pago de impuesto anual, para esto la municipalidad realizará los cambios en la normativa vigente.

Art. 90.- Uso recursos naturales. Su uso se relaciona con la utilización de los recursos naturales existentes en el territorio por lo que se busca una explotación racional y sustentable de los mismos.

Art. 91.- Uso recursos naturales renovables. Actividades destinadas a la producción agropecuaria y forestal. Dentro de las actividades agropecuarias tenemos:

a. Huertos Familiares. Actividades agrícolas relacionadas con la obtención de productos básicos de consumo familiar.

b. Agrícola. Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, perennes o de ciclo corto, ya sea de manera intensiva o baja escala.

c. Granjas Bovinas. Cría de ganado bobino ya sea bajo establo o en pastizales.

d. Granjas Porcinas. Actividades relacionadas con la cría de ganado porcino. Se clasifica en:

- Doméstica: de 1 hasta 30 animales.
- Comercial: de 31 hasta 100 animales.
- Comercial a gran escala: de 101 animales en adelante.

e. Granjas Avícolas. Actividades relacionadas con la cría de especies menores. Se clasifica dependiendo de la cantidad de animales en:

- Consumo: de 1 a 100 animales.
- Doméstica: de 101 a 1.000 animales.
- Comercial: de 1.001 a 10.000 animales.
- Comercial a gran escala: de 10.001 en adelante.

f. Otros usos pecuarios. Actividades relacionadas con la cría de otras especies no tradicionales.

g. Acuícolas. Dedicadas a la producción de especies de aguas dulces y demás actividades relacionadas con el agua.

h. Misceláneos. Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales.

i. Forestal. Actividades destinadas a la siembra y aprovechamiento de especies maderables. Y, complementando, actividades relacionadas a la instalación de viveros para especies maderables y nativas.

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

Art. 92.- Uso recursos naturales no renovables. Las dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción.

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

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



Art. 93.- Uso comercial y de servicios. Son usos compatibles con el uso residencial y el uso múltiple a excepción de las actividades destinadas para la diversión de adultos. Los usos comerciales se agrupan de la siguiente manera:

- a. Comercio Básico.** Abarrotes, frigoríficos, bazares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, papelerías, venta de revistas y periódicos, floristería, kioscos, cafeterías, restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas, comidas rápidas, licorerías (venta en botella cerrada). Venta de ropa, almacén de zapatos, librerías. Venta de alfombras, telas y cortinas, artículos deportivos. Venta al detal de gas (GLP), hasta 250 cilindros de consumo doméstico.
- b. Servicios.** Peluquerías, salones de belleza, zapaterías, lavado de ropa, servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías.
- c. TICs.** Internet fotocopiadoras, cabinas telefónicas, café-net, radioemisoras, televisoras, tv-cable y similares.
- d. Oficinas administrativas.** Oficinas privadas y públicas. Servicios Profesionales.
- e. Construcción.** Venta de muebles, venta de pinturas, vidrierías y espejos, ferretería, comercialización de materiales y acabados de la construcción.
- f. Comercio Agropecuario.** Venta de mascotas y alimentos, venta de alimentos y productos veterinarios, distribuidora de flores y artículos de jardinería, venta de productos agroquímicos, semillas y abono. Clínicas veterinarias, salud animal.
- g. Repuestos.** Repuestos y arreglo de bicicletas, repuestos de motocicletas, repuestos y accesorios para automóviles (sin taller), venta de llantas.
- h. Salud y belleza.** Consultorios médicos, dentales, clínicos. Centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico, canchas deportivas y servicios vinculados con la salud y la belleza, canchas deportivas y piscinas.
- i. Arte.** Artículos de decoración, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, antigüedades y regalos, galerías de arte, casas de empeño.
- j. Tecnología.** Instrumentos musicales, discos (audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, electrodomésticos, mueblerías, venta de bicicletas y motocicletas, artefactos y equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, artículos de dibujo y fotografía, Servicios de Informática.
- k. Turismo y alojamiento.** Hoteles, residenciales, hostales, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue, hosterías, cabañas ecológicas, campamentos, refugios, piscinas de recreación, centros turísticos. Actividades Turísticas ecológicas y comunitarias.
- l. Centros de diversión.** Bares, billares con venta de licor, cantinas, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, cafeterías, concierto, salones de banquetes y recepciones, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero y gallerías.
- m. Centros de comercio.** Micro mercados, delicatessen, patio de comidas, centros comerciales, comisariatos. Mercados tradicionales.
- n. Derivados de petróleo.** Lubricantes, Aceites de Motor, Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, Estaciones de Combustible, Gasolineras, Depósito de distribución de gas (GLP) desde 251 hasta 1000 cilindros de 15 Kg.
- o. Venta vehículos y maquinaria liviana.** Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
- p. Almacenes y bodegas.** Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
- q. Comercio materia prima.** Materias Primas para la industria y artesanía.
- r. Comercio temporal.** Ferias temporales, espectáculos teatrales recreativos, circos ambulantes, ferias libres.



s. Comercio restringido. Moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease).

Art. 94.- Uso industrial. Áreas destinadas al proceso de valor agregado de la producción local y la transformación de materias primas tanto locales como de otros lugares. En el cantón se impulsará los siguientes tipos de industria:

a. Industria Artesanal. Actividades artesanales destinadas a dar valor agregado a materias primas y productos del sector.

b. Industria de Bajo Impacto: Actividades industriales que generen impacto mínimo en el medio ambiente.

c. Industria de Mediano Impacto. Actividades industriales cuyo impacto deben ser considerados como de medianas consecuencias para el medio ambiente.

Art. 95.- Uso protección especial. Áreas destinadas a la protección de infraestructura vial e infraestructura especial, líneas de alta tensión y telecomunicaciones (fibra óptica)

a. Áreas de carreteras, caminos y accesos a predios. Área de carreteras, caminos y accesos prediales y su respectivo retiro.

b. Áreas de Protección de Acueductos. Acueductos y canales de riego

c. Áreas de Protección de Líneas de Transmisión Eléctrica. Líneas de Alta tensión.

Art. 96.- Uso protección patrimonial. Áreas destinadas a la protección de elementos que por su valor histórico, cultural, arquitectónico, simbólico y ambiental poseen un alto significado patrimonial.

a. Áreas Históricas. Áreas Históricas, conjuntos urbanos, Arquitectura Monumental, casas patrimoniales.

b. Zonas Arqueológicas. Zonas de interés arqueológico.

Art. 97.- Zonas de riesgo. Áreas que se encuentran en zonas susceptibles a deslaves o que tengan un alto grado de que se produzcan las mismas.

a. Zonas Urbanizables en Riesgo. Zonas donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcción.

b. Zonas Urbanas en Riesgo. Zonas donde se prohíben nuevas construcciones.

CAPÍTULO V

Compatibilidad de los usos del suelo

Art. 98.- Definición. Por compatibilidad de uso de suelo se entiende la aplicación de varios usos en una determinada zona, de acuerdo a las siguientes definiciones.

Art. 99.- Uso general. Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.



Art. 100.- Uso específico. Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

- a. Uso principal,** es el uso preponderante al que está destinado el predio o zona homogénea.
- b. Uso complementario,** es aquel uso necesario que complementa el uso destinado de la zona.
- c. Uso restringido,** aquel uso que se puede destinar un predio o zona con ciertas restricciones de obligatorio cumplimiento.
- d. Uso prohibido,** es aquel uso que su implantación está terminantemente prohibido en una zona o predio.

Art. 101. Aplicación de usos de suelo. Para cada zona de planificación se aplicará sin ninguna restricción el uso de suelo principal. Los usos complementarios siempre y cuando complementen el uso principal, el restringido observando las debidas consideraciones. De ninguna manera o por ningún motivo se implementará el uso de suelo prohibido.

En caso de no existir algún uso de suelo expresado en esta ordenanza o en el PUGS, queda autorizada la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, bajo el debido criterio técnico, establecer o permitir actividades referentes a un determinado uso de suelo.

La compatibilidad del uso de suelo se encuentra en el Anexo 3, denominado Tabla de Compatibilidad del Uso del Suelo.

CAPITULO VI

Zonificación de uso y ocupación de suelo

Sección I

Definiciones

Art. 102.- Definición. Es el proceso que tiene como fin definir el régimen urbanístico del suelo, en función de zonas de planeamiento denominados por la LOTUGS como polígonos de intervención territorial. A estos polígonos se les asigna normas de aprovechamiento en función del modelo territorial urbanístico, de la naturaleza y vocaciones propias del suelo.

Art. 103.- Polígono de Intervención Territorial PIT. Se define como polígono de intervención territorial, a una porción de territorio cantonal ya sea urbano o rural que tiene características similares y homogéneas en el que se definirá una forma de intervención para todos los predios que lo conformen. Los Polígonos de Intervención Territorial de las zonas rurales están contenidos en los Mapas 13.01; 13.02; 13.03; y 13.04 del Atlas Cartográfico del PUGS; y los Polígonos de Intervención Territorial de las zonas urbanas están contenidos en los Mapas 15.27; 16.24; 17.22; y 18.23 del Atlas Cartográfico del PUGS.

Sección II

Forma de ocupación y Edificabilidad del suelo

Art. 104.- Zonificación Sectorial. Se entenderá por Zonificación Sectorial de Uso y Ocupación de Suelo al establecimiento de lineamientos urbanísticos para el aprovechamiento ordenado del suelo tanto urbano como rural; mediante la delimitación de zonas diferenciadas en las cuales se determinará:



- a. La distribución de usos del suelo (principal, complementario, restringido y prohibido).
- b. La Habilitación del suelo/edificabilidad, que comprende:
 - La superficie mínima del lote expresado en metros cuadrados.
 - El frente mínimo de lote expresado en metros lineales y,
 - La forma de ocupación de la edificación respecto al lote.
- c. Las asignaciones para la edificación:
 - Los retiros a los que se sujetará el alineamiento de la edificación
 - El Coeficiente de Ocupación del Suelo en planta baja (COS PLANTA BAJA) expresado en porcentaje.
 - El Coeficiente de Uso del Suelo (CUS TOTAL) expresado en porcentaje, hoy denominado COS Total.
 - La altura máxima de edificación expresada en número de pisos y metros.

Art. 105. Codificación de la zonificación. Para la asignación de la codificación de la zonificación contenida en el Anexo 9: Fichas Técnicas de Zonificación del PUGS, se establecen códigos alfanuméricos separados por guiones compuestos en el siguiente orden: **literales como sigla; literales unidos con numerales; literales unidos; y literales unidos con numerales;** cuyos significados son los siguientes:

- **Literales como sigla:** Expresa la Clasificación y Subclasificación de suelo
- **Literales unidos con numerales:** Literal que expresa la Forma de Ocupación del Lote, los dos (2) primeros numerales expresados en decenas expresa el Lote Mínimo en metros cuadrados y el tercer numeral expresa el Número de pisos.
- **Literales unidos:** Siglas de la (s) Parroquia (s) o Zona analizada
- **Literales unidos con numerales:** Letra que indica la Clasificación de Suelo y los Números que indican el número del PIT.

La **Clasificación y Subclasificación** de suelo puede ser **Rural** o **Urbano**.

La **forma de ocupación del suelo** puede ser: A = aislada (con retiros frontal, lateral y posterior); B = pareada (con retiros frontal, posterior y un lateral); C = (con retiros frontal, posterior); D = continua sobre línea de fábrica (con retiro posterior)

El Lote Mínimo para esa zona o PIT se expresa área en metros cuadrados.

El número de pisos de la edificación, que se puede construir en esa zona.

A continuación, se cita como ejemplo la Primera Ficha Técnica del Anexo 9: **RCR-B252-SFES-R01**

RCR: Suelo **R**ural, Centralidad **R**ural (para este caso)

B252: Pareada; Lote Mínimo **250** m²; y **2** pisos para edificación

SFES: Parroquias **S**an **F**rancisco y **E**l **S**agrario

R01: Suelo **R**ural PIT número **01**

Art. 106.- Dimensiones y áreas mínimas de lote. Las habilitaciones del suelo para subdivisión, fraccionamiento, partición o urbanización observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUGS y demás instrumentos de planificación.



Art. 107.- Lote Mínimo en suelo rural de producción. En los polígonos de intervención territorial del suelo rural de producción, el Lote Mínimo es de 5.000 m², y para el caso en que el lote a fraccionar o dividir sea mayor a 100.000 m² (10 ha) el Lote Mínimo es de 10.000 m² (1 ha). Los lotes fraccionados o resultantes de un fraccionamiento a partir de la fecha de aprobación de la presente ordenanza, no podrán volver a fraccionarse, al menos durante el periodo de vigencia del PUGS, es decir 12 años. En el caso de predios a fraccionarse cuya área sea inferior al lote mínimo establecido en esta ordenanza, la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial emitirá un informe técnico y socioeconómico, mismo que definirá la viabilidad o no, de autorizar el fraccionamiento; este informe será coordinado con la Dirección de Desarrollo Social y Culturas. Referencia Anexo 4. En la Tabla siguiente se describe el Lote Mínimo y el Número máximo de Lotes:

Superficie del lote (ha)	Lote Mínimo
1 - 10	5.000 m ²
Mayor a 10 hasta 20	1 ha
Mayor a 20 hasta 40	2 ha
Mayor a 40	5 ha

Art. 108.- Fraccionamiento en suelo rural de protección y suelo rural para aprovechamiento extractivo. Se observará lo contenido en la normativa nacional.

Art. 109.- Lote Mínimo en centralidades rurales. En los asentamientos humanos rurales o también denominados comunidades rurales o centralidades rurales, que están delimitadas en el PUGS en suelo rural, el Lote Mínimo es de 250 m², mismo que será utilizado para los procesos o trámites de fraccionamientos o divisiones de predios, de herencias o donaciones. En el caso de predios a fraccionarse cuya área sea inferior al lote mínimo establecido en esta ordenanza, la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial emitirá un informe técnico, mismo que definirá la viabilidad o no, de autorizar el fraccionamiento; este informe será coordinado con la Dirección de Desarrollo Social y Culturas quien elaborará el Informe Socioeconómico. Se realizarán las lotizaciones siempre y cuando exista factibilidad de servicios básicos. Referencia Anexo 4.

Art. 110.- Tipologías de formas de ocupación para Edificación. Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

- a. Tipología Aislada (A). Las edificaciones deben cumplir con cuatro retiros: frontal, dos laterales y posterior.
- b. Tipología Pareada (B). Las edificaciones deben respetar tres retiros: frontal, posterior y un lateral.
- c. Tipología Continua (C). Las edificaciones deben respetar el retiro frontal y posterior.
- d. Tipología sobre línea de fábrica (D). Las edificaciones deben respetar solo el retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias laterales.

Las tipologías Aislada, Pareada y Continua pueden aceptar la ocupación del retiro frontal en planta baja o dos plantas según las determinaciones propias del PUGS y los demás instrumentos de planificación.

La tipología D, permite el volado a partir de la primera planta superior únicamente para la inclusión de sobresalidos (aleros de cubierta o detalles de fachada) o balcones que guarden relación con la fachada, el ancho de este volado se determinará en la línea de fábrica.

Art. 111.- Coeficiente de Ocupación de Suelo. El Coeficiente de Ocupación de Suelo en planta baja (COS PB) es la relación que existe entre el área edificada en planta baja y el área total del lote. Coeficiente de Utilización de Suelo total (CUS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote, hoy denominado COS Total.



Art. 112.- Retiros. Las edificaciones a construir deben cumplir con retiros de construcción establecidos en el PUGS y, en caso de existir en los planes parciales. Estos retiros son: frontales, laterales y/o posteriores, y se deben cumplir de acuerdo a las tipologías de formas de ocupación.

Art. 113.- Altura de edificación. La altura de edificación corresponde al número de pisos establecido en la zonificación para cada polígono de intervención.

Art. 114.- Altura del local. La altura de local es la distancia entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local. En todos los casos la altura mínima de local se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del cielo raso terminado.

Art. 115.- Distancia entre bloques. La construcción en bloques deberá cumplir con las distancias establecidas en la zonificación. Esta distancia deberá ser medida desde y hasta los elementos arquitectónicos más sobresalientes de cada bloque. Para la construcción en bloques se deberá presentar el proyecto arquitectónico completo.

Art. 116.- Afectación de las asignaciones. La afectación de las asignaciones se refiere a un uso de suelo exclusivo o especial asignado a una zona del área urbana, esta asignación debe estar perfectamente delimitada. La delimitación de áreas de asignación, de forma de ocupación y edificabilidad, se la realizará por sectores y ejes; y afectarán a los predios en las siguientes condiciones:

- a) En los sectores, la asignación afectará la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren;
- b) En los ejes, en áreas de suelo urbano, la asignación afectará a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote de la zonificación asignada.
- c) En zonificación pareada (B) cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo de la zonificación, para fraccionamiento, mantendrá la zonificación pareada (B) asignada al sector.

Sección III

Aplicación de la Zonificación

Art. 117.- Aplicación de la Zonificación. La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por polígonos de intervención territorial y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

- a. En cada zona de planeamiento del polígono de intervención territorial, la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que la conforman.
- b. En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes.
- c. Si un lote está ubicado en áreas residenciales de alta densidad y supera en dos veces el área mínima establecida, podrá presentar un proyecto urbano arquitectónico especial para la asignación específica de coeficientes y alturas.
- d. Si el área de un lote en zonas de baja densidad, supera en tres veces el área mínima establecida en la respectiva zonificación de la zona de planeamiento, podrá presentar un proyecto urbano arquitectónico especial para la asignación específica de coeficientes y alturas.



e. En predios con uso de equipamiento para las intervenciones de adecuación se aplicará la zonificación del entorno inmediato más favorable. Los proyectos nuevos de equipamiento podrán contar con asignaciones especiales siempre que se apruebe como plan urbanístico especial.

Art. 118.- Zonificación establecida. La zonificación se establece para todo el territorio cantonal, urbano y rural de acuerdo a cada polígono de intervención territorial y se encuentra detallada en los Mapas del suelo rural: 12.02; 12.03; 12.04 y en los Mapas del suelo urbano 15.26; 16.23; 17.21; y 18.22 del Atlas Cartográfico del PUGS.

Sección IV **Excepciones**

Art. 119.- Imposibilidad de aplicación de la norma. Cuando la zonificación establezca una forma de ocupación, altura y COS que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial, determinará las nuevas características, de acuerdo a la imagen urbana predominante.

Art. 120.- Lotes menores a lo previsto, en la zonificación y lotes esquineros. En el caso de la compraventa, sucesión, donación de padres a hijos (as), luego del análisis respectivo, se permitirá una tolerancia en un porcentaje máximo del 10% en el área total del Lote Mínimo (base inferior) a ser transferido, se permitirá una variación en la relación frente - fondo, se justificará documentadamente y se hará constar de manera obligatoria en planos, informes y en la resolución de aprobación el nombre de los beneficiarios.

A criterio técnico de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, se permitirá el incremento en el número de lotes a fraccionar y/o en casos en que los tamaños de lote sean inferiores a los mínimos establecidos.

Cuando los lotes esquineros sean menores a las áreas previstas y no puedan desarrollar la forma de ocupación aislada (A) y pareada (B), se procederá de la siguiente manera:

- Mantendrán el retiro frontal, en el lado menor que da a la calle.
- Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio,
- Mantendrán el retiro posterior de la colindancia del lado menor del predio; y,
- Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación de suelo asignado.

Sección V **Intensificación en la Utilización de Suelo**

Art. 121.- Edificabilidad onerosa. Los propietarios de predios podrán solicitar un incremento de edificabilidad, siempre y cuando cumplan con las consideraciones técnicas dispuestas en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a las Normas Ecuatorianas de la Construcción.

Art. 122.- Autorización de incremento de edificabilidad. El incremento de edificabilidad se aprobará mediante acto administrativo por parte de la máxima autoridad previo informe favorable de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial. Este incremento será de manera onerosa y se realizará mediante acto



administrativo o tributario, según corresponda, o con la compensación social en suelo u otra que técnicamente se defina.

Art. 123.- Autoridad administrativa responsable. La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, es la dependencia municipal responsable del informe para el incremento de edificabilidad, para lo cual evaluará factibilidad de incremento.

Art. 124.- Incremento. Con el propósito de estimular la construcción en lotes contiguos no edificados y evitar el fraccionamiento excesivo, se permitirá intensificar la ocupación de suelo. En predios cuya superficie integrada sea igual a dos y tres lotes mínimos, tendrán un incremento de edificabilidad en un 5% en el COS PLANTA BAJA y su equivalente en el CUS TOTAL hoy denominado COS Total.

Quando la superficie de los predios integrados sea igual o mayor a 4 lotes mínimos, tendrán un incremento de la edificabilidad en un 10% en el COS PLANTA BAJA y su equivalente en el COS Total. En los dos casos mantendrán las alturas asignadas.

Art. 125.- Casos en que es posible el incremento de área de edificación. Cuando las edificaciones proyectadas se destinen a un uso distinto al de vivienda, y sean compatibles con la zonificación asignada al sector o cuando los edificios contemplen vivienda y otros usos, se podrá incrementar el coeficiente de ocupación del suelo (COS PLANTA BAJA) en un 10%, y el volumen de edificación se calculará multiplicando dicho COS por la altura de edificación asignada; se mantendrán los retiros asignados y se considerará una tolerancia del 10% sobre la superficie del predio.

Quando se trate de proyectos de propiedad horizontal, y en especial por sucesiones hereditarias e integración de lotes, la máxima autoridad a pedido de los copropietarios, luego del respectivo análisis técnico, procederá a aprobar o negar el Incremento, previo informe favorable de la Dirección de Servicios Públicos y Obras Estratégicas en coordinación con la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial; haciendo constar el porcentaje incrementado.

CAPÍTULO VII

Espacio Público

Art. 126.- Definición. Son áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas y es el elemento que articula y estructura el espacio y regula las condiciones ambientales del mismo.

Art. 127.- Componentes. El espacio público comprende, entre otros, los siguientes componentes:

- a) Los bienes de uso público que son aquellos ámbitos espaciales e inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes de la ciudad, destinados al uso o disfrute colectivo.
- b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
- e) Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este capítulo; y,
- d) Los demás bienes de uso público que establece el COOTAD.

Art. 128.- Elementos constitutivos y complementarios. Son elementos del espacio público, los constitutivos y los complementarios.

Art. 129.- Elementos constitutivos. Son elementos constitutivos, los siguientes:

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

Art. 130.- Elementos complementarios. Son elementos complementarios, los siguientes:

- a) Componentes de vegetación natural e intervenida.
- b) Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.
- c) Componentes del amueblamiento urbano:

Mobiliario

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



Señalización

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

Art. 131.- Autorización de uso. En el caso de áreas públicas de uso activo o pasivo, el Municipio podrá autorizar su uso temporal por parte de organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o entidades privadas, podrá encargar la administración, mantenimiento, equipamiento del espacio mediante contratos o convenios.

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

Art. 132.- Accesibilidad. Los parques y zonas verdes, así como las vías y los demás espacios que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin perjuicio de las instalaciones o elementos de seguridad destinados a garantizar su conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.

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

Art. 133.- Ocupación del espacio público aéreo o de subsuelo. Cuando para la provisión de servicios públicos y elementos de enlace urbano se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, la Municipalidad a través de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial en coordinación con la Comisaría Municipal, establecerán los mecanismos para la expedición del permiso de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tasas, de acuerdo a las disposiciones de la ordenanza sobre la materia.

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

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

En una franja de hasta 100 metros, medida hacia afuera del perímetro de las Centralidades Rurales del PUGS, no se permiten realizar actividades industriales ni pecuarias de alto nivel.

En una franja de hasta 100 metros, medida hacia afuera del perímetro de las instituciones educativas, salud, iglesias, parques e instituciones públicas, no se permiten realizar actividades industriales ni pecuarias de alto nivel.

Art. 134.- Áreas de cesión. En fraccionamientos en los que las áreas de cesión para zonas verdes, servicios comunales, sean inferiores a las mínimas exigidas por esta ordenanza, cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de



cesión en dinero u otros inmuebles, de acuerdo a la valoración comercial establecida por la Jefatura de Avalúos y Catastros. Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles se deberá asignar su valor a la provisión de espacio público en los lugares apropiados según lo determine la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial.

CAPÍTULO VIII

Desarrollo Urbano

Sección I

Habilitación de Suelo

Art. 135.- Normativa General. La Habilitación del suelo/edificabilidad se considera al proceso técnico de fraccionamiento del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades.

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

El Lote Mínimo para el suelo urbano de las parroquias urbanas de San Francisco, El Sagrario, para el suelo urbano de las parroquias rurales de Quiroga e Imantag y para el suelo urbano de la Zona Las Golondrinas se determinan de conformidad con lo contenido en los Mapas 15.29; 16.26; 17.24; y 18.25 del Atlas Cartográfico del PUGS.

El Lote Mínimo para el suelo rural de las parroquias de San Francisco, El Sagrario, Quiroga e Imantag y para el suelo rural de la Zona Las Golondrinas, se determinan de conformidad con lo contenido en los Mapas 13.09; 13.10; 13.11; y 13.12 del Atlas cartográfico del PUGS.

El Lote Mínimo para las Centralidades Rurales de las parroquias de San Francisco, El Sagrario, Quiroga e Imantag y para la Zona Las Golondrinas, se determinan de conformidad con lo contenido en los Mapas 13.09; 13.10; 13.11; y 13.12 del Atlas cartográfico del PUGS. Referencia Anexo 4.

La habilitación del suelo de este artículo, se refiere a los siguientes casos:

- Urbanizaciones.
- Subdivisión urbana.
- Proyectos inmobiliarios de interés social.
- Subdivisión rural para asentamientos humanos.
- Fraccionamiento agrícola – habitacional en centralidades rurales.
- Proyectos urbanísticos de tratamiento especial y planes especiales.

Art. 136.- Urbanización. Son propuestas de iniciativa privada y/o pública que tienen como finalidad el fraccionamiento de un predio que se encuentre dentro del área urbana o de expansión urbana en diez o más lotes resultantes. Las Urbanizaciones serán aprobadas a través de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial.



Art. 137.- Subdivisión urbana. Son propuestas de iniciativa privada que tiene como finalidad el fraccionamiento de un predio que se encuentre dentro del área urbana en dos a diez lotes resultantes. Con el objetivo de un adecuado desarrollo urbano, en el área de expansión urbana, las subdivisiones están restringidas a los criterios técnicos de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial la misma que evaluará los proyectos de fraccionamientos de acuerdo al plan parcial que para el efecto será elaborado. Las subdivisiones urbanas serán aprobadas a través de resolución administrativa por la máxima autoridad ejecutiva o su delegado.

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

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

En los casos de subdivisiones en las que no puedan aplicarse las normas reglamentarias y cuyo origen sea la sucesión por causa de muerte o partición judicial, y en caso de que los lotes resultantes no cumplan con el Lote Mínimo se acogerán al artículo 120 de esta ordenanza.

Art. 138.- Proyectos de urbanizaciones para vivienda de interés social. Se consideran como tales, todas las actuaciones urbanísticas que tienen como objetivo principal el suelo destinado a la vivienda de interés social como urbanizaciones y proyectos de vivienda promovida por iniciativa pública y/o privada

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

Podrán ser implantados en suelo urbano, de expansión urbana o en el área rural cuya zonificación corresponda a residencial rural y/o de uso agrícola habitacional o Centralidades Rurales. No podrán ser implementados en zonas de conservación natural, protección ambiental, de riesgo, protección patrimonial u otras zonas con vocación agrícola exclusiva; los proyectos deberán disponer de informes favorables de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de impacto ambiental.

Art. 139.- Promotores de Proyectos de Urbanizaciones para vivienda de interés social. Serán calificados como proyectos de urbanizaciones para vivienda de interés social, los proyectos que buscan una solución al déficit de vivienda para las personas vulnerables con bajos recursos económicos y grupos de atención prioritaria, Pueden ser promovidos por:

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



cooperativas de vivienda, organizaciones pro vivienda) y, que previamente el Municipio las califique como tales.

Art. 140.- Calificación como proyectos de Urbanizaciones para vivienda de interés social. Le corresponde a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial o la que haga sus veces, la calificación de un proyecto de vivienda de interés social, para lo cual emitirá informe de acuerdo al análisis técnico y legal respectivo, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Social y Culturas.

Art. 141.- Procedimiento para calificación de Proyectos de urbanizaciones de vivienda de interés social. La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, mediante el siguiente proceso, calificará los proyectos de interés social:

- Recepción de solicitudes y/o pedidos.
- Socialización del proyecto en el lugar de implementación.
- Análisis técnico, social y legal del proyecto.
- Identificación de beneficiarios.
- Informe de calificación como Proyecto de vivienda de interés social.

Art. 142.- Subdivisión rural para asentamientos humanos. Son aquellas que tienen por objetivo el fraccionamiento de un predio o parte de él (hasta diez lotes) con el objetivo de regularizar asentamientos humanos existentes a nivel de comunidades o centralidades rurales. Estas sub divisiones se podrán implementar en el área de expansión de los centros poblados existentes y en las comunidades o centralidades rurales de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

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

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

Art. 143.- Fraccionamiento Agrícola. Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en suelo rural destinados a cultivos o explotación agropecuaria (suelo rural de producción), de conformidad con el artículo 108 de esta ordenanza. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

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

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



Art. 144.- Proyectos urbanísticos de tratamiento especial. Son habilitaciones del suelo destinados a la implementación de usos combinados: actividades agrícolas, turísticas, protección ambiental, huertos familiares o quintas vacacionales. Estos proyectos los calificará y aprobará la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial.

Para proceder con los proyectos de tratamiento especial se considerará lo siguiente:

- Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión de Suelo para el polígono de intervención territorial respectivo.
- Para los proyectos urbanísticos en predios colindantes con la red vial estatal, regional o provincial, se exigirá el cumplimiento de las normas viales en los niveles antes referidos.

Art. 145.- Cambio de zonificación en la Zona de Tratamiento Especial. En la zona de tratamiento especial mediante acto administrativo, se podrá asignar una segunda zonificación únicamente al área en donde se ejecutará el proyecto urbanístico de tratamiento especial.

Sección II

Habilitación de Suelo para Proyectos Especiales

Art. 146.- Proyectos Especiales. Se entenderá por proyectos especiales a los relacionados con granjas, establos, zoo criaderos, viveros, invernaderos, piscicultura, apicultura y otras similares, los cuales solo se podrán implementar en suelo de recursos naturales renovables (RNR).

Estos proyectos, podrán desarrollarse siempre y cuando sean predios iguales o mayores a 25.000 m² (2,50 ha).

Art. 147.- Servicios básicos. La dotación de agua potable y alcantarillado será de responsabilidad exclusiva del propietario y/o promotor del proyecto, debiendo en su caso contar con la aprobación de estos sistemas por parte de la Dirección de Servicios Públicos y Obras Estratégicas.

Art. 148.- Tipología del proyecto. Los proyectos que se construyan en áreas de protección y/o aprovechamiento, se sujetarán a las siguientes regulaciones:

- a) Nivel arquitectónico: deberá observar la utilización de elementos y materiales acordes con el paisaje natural del terreno y el sector, procurando su implantación racional y adaptación con relación a su topografía original; y,
- b) Nivel urbanístico: considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose al trazado vial y afectaciones previstas.

Art. 149.- Protección al medio natural. La propuesta incluirá proyectos de forestación y reforestación, jardinería, huertos y crianza de animales u otras similares, con el objeto de revitalizar el entorno ecológico y las actividades agrícolas del área.

Sección III

Habilitación de Suelo en Áreas Protegidas.



Art. 150.- Proyectos a implantarse en Áreas de protección ecológica y patrimonial - arqueológico. Podrán implantarse proyectos relacionados con equipamientos culturales, turismo, recreativos y deportes; siempre y cuando sean predios iguales o mayores a 50.000 m².

Art. 151.- Servicios básicos. La dotación de agua potable y alcantarillado en áreas de protección y/o aprovechamiento será de responsabilidad exclusiva del propietario y/o promotor del proyecto, debiendo en su caso contar con la aprobación de estos sistemas por parte de la Dirección de Servicios Públicos y Obras Estratégicas.

Sección IV

Estándares Urbanísticos para la habilitación del suelo

Art. 152.- Sistema vial. Todo fraccionamiento de suelo contemplará sistema vial de uso público. Los fraccionamientos y subdivisiones destinados a la construcción de viviendas, se sujetarán a las especificaciones contenidas en los Mapas de Directrices Viales que detallan las especificaciones mínimas de vías, de conformidad con el Anexo 5: Directrices Viales – Tablas.

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

Las Directrices viales y sus anchos que emite el Gobierno Municipal están sujetas a lo contenido en los Mapas 15.30; 16.27; 17.25, y 18.26 del Atlas Cartográfico del PUGS, sin embargo los anchos de vías de dichos Mapas son referenciales y en casos excepcionales se determinarán anchos de vía definitivos, previo informe técnico por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial.

Para fraccionamientos agrícolas, el ancho mínimo para el acceso vial se establece en 6,00 m en caso de accesos carrozables y 4,00 m en caso de accesos no carrozables.

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

En todo tipo de fraccionamientos el diseño y construcción de las vías deben ser realizados por el promotor, sujetándose a lo dispuesto en las disposiciones de esta Ordenanza, previa aprobación de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial y entregados a la Municipalidad.

Art. 153.- Áreas de Protección. Cuando existan elementos hídricos, se deberá respetar los retiros exigidos por la Autoridad Nacional del Agua (SENAGUA) o la entidad que haga sus veces y la respectiva Ordenanza Municipal. En el caso de quebradas, lo que estipula esta ordenanza. Estas áreas se denominarán Áreas de Protección Hídrica y no podrán ser consideradas como áreas verdes comunales.

En el caso de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión, se respetará los anchos totales, de conformidad con la norma de construcción de redes eléctricas vigentes.

Art. 154.- Previsión obligatoria de áreas verdes y de equipamiento comunal. Todo proyecto de urbanización, conjuntos habitacionales, lotizaciones y otros similares del suelo, contemplará áreas para espacios verdes y equipamiento comunal. El área destinada para este efecto no será inferior al 15% y no podrá superar el



35% de la superficie útil (de lotes) del terreno a dividirse, incluidos los lotes de reserva y, se ubicará con frente a una vía vehicular. Las áreas de protección de ríos, quebradas o taludes no podrán ser consideradas como áreas verdes o de equipamiento comunal. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector, y la relación máxima frente - fondo será 1:5.

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

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

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

Art. 155.- Casos en los que el establecimiento de áreas verdes y equipamiento comunal no es exigible en urbanizaciones y lotizaciones.

No se exigirá el establecimiento de áreas verdes y comunales en los siguientes casos:

- a) Cuando los predios a habilitarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el porcentaje para áreas verdes, y cuyo titular de dominio sea el mismo propietario.
- b) Fraccionamientos agrícolas.
- c) Predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados. En caso, si el porcentaje del área destinada a entregarse, resultare menor al lote mínimo establecido en la zonificación respectiva; el urbanizador entregará el equivalente del porcentaje en dinero, según el avalúo catastral actual.
- d) Cuando las subdivisiones se produzcan por el cruce de una vía pública aprobada por el Municipio, Ministerio de Transporte y Obras Públicas o el GAD Provincial de Imbabura.
- e) En el caso de donaciones para equipamiento comunitario de uso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización.

No pueden ser destinados para áreas verdes o equipamiento comunal las áreas afectadas por vías o proyectos viales aprobados por la Municipalidad, GAD Provincial de Imbabura y/o el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, paso de líneas de alta tensión, autopistas, acueductos, canales abiertos, y zonas colindantes a terrenos inestables o inundables, o con pendientes del 50%

Art. 156.- Mantenimiento de áreas verdes y de equipamiento comunal. El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta que éstas sean entregadas al GAD Municipal. Con posterioridad al traspaso de dominio, se podrá suscribir con los representantes del sector un convenio de colaboración mutua para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.



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

En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará la tolerancia del 10% en la superficie y en el frente de todos los lotes. En caso de lotes proyectados ubicados al final de vías o pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote el ancho total de la vía o pasaje.

Los lotes tendrán una relación máxima 1:3 (frente - fondo), su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte, para lo cual se requerirá de un informe previo de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial. No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean superiores al 30% de la pendiente.

Art. 157.- Infraestructura básica. Los proyectos de urbanización o subdivisión en suelo urbano y de expansión urbana, de manera obligatoria, construirán los sistemas de infraestructura de servicios básicos:

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

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

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

La gestión y administración de la infraestructura de agua potable alcantarillado sanitario será pública a través de la Dirección de Servicios Públicos y Obras Estratégicas o comunitaria a través de una junta de usuarios del servicio. En cualquier caso, para la operación y mantenimiento de las infraestructuras de agua potable y/o alcantarillado se deben considerar principios de sostenibilidad y sustentabilidad. En caso de incumplimiento de en la dotación de servicios básicos el proyecto no será aprobado por la Municipalidad.

Art. 158.- Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo. Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo, se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento y señalado expresamente en el permiso correspondiente, y serán ejecutadas por:

- a) Los propietarios o promotores privados y organizaciones populares;
- b) Los propietarios, organizaciones populares o promotores privados en coordinación con la municipalidad.

El costo de las obras de Infraestructura será sufragado por los propietarios o promotores. Toda Habilitación del suelo/edificabilidad podrá ser planificada y ejecutada por etapas y sus obras de infraestructura serán entregadas al Municipio y la Dirección de Servicios Públicos y Obras Estratégicas en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma aprobado.



Art. 159.- Verificación y catastro de áreas comunales. La Jefatura de Avalúos y Catastros, verificará, constatará y catastrará los lotes destinados a espacios verdes y áreas comunales de acuerdo a los planos de habilitaciones del suelo aprobados previo a la emisión del permiso respectivo de autorización o aprobación.

Art. 160.- Recepción de espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura. El GAD Municipal recibirá y regularizará a través de las unidades correspondientes, los espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura de conformidad con los planos aprobados y permiso de urbanización emitido.

En las subdivisiones, la recepción lo hará la unidad técnica correspondiente previo Informe de la Dirección de Servicios Públicos y Obras Estratégicas, en caso de existir obras de Infraestructura.

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

CAPÍTULO IX

Edificaciones

Sección I

Normativa para edificaciones

Art. 161.- Aprovechamiento urbanístico. Es la capacidad de edificación de un predio, que debe cumplir con los condicionamientos establecidos en esta ordenanza, cuyas características se encuentran determinadas en la zonificación de uso y ocupación de suelo, asignado al sector en que éste se encuentre.

Art. 162.- Edificación. Es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano o suelo rural, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Cumplirá con las especificaciones técnicas contenidas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

Art. 163.- Retiro frontal. En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán ajardinados a fin de obtener una composición de interés paisajístico, pudiendo pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares. En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones que aumenten el volumen edificado.

Art. 164.- Retiros Laterales y Posteriores. Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva los que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo adosarse en planta baja hasta una altura máxima de tres metros a las medianeras, medida desde el nivel natural del terreno, para uso exclusivo de garaje y en ningún caso para locales habitables y/o comerciales.

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

Art. 165.- Cerramientos. Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de tres cincuenta metros (3.50 m). La altura máxima de los cerramientos frontales será de dos cincuenta metros



(2.50 m.). Los solares no edificados deberán cerrarse respetando la zonificación, con una pared de dos cincuenta metros (2.50 m.) de altura como mínimo, debiendo ser revocada, enlucida y pintada y/o tratada con revestimientos que no altere al ornato de la ciudad.

El plazo para construir los cerramientos, será de sesenta días a contar desde la fecha de la notificación de la orden de construcción. La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, se encargará de emitir el permiso correspondiente para su construcción.

Art. 166.- Voladizos. Se considera voladizo a todo elemento construido, abierto o cerrado, que sobresalga del plomo de la edificación. En lotes cuya forma de ocupación de lote sea en línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habitables volados de hasta el 20% de la altura del entrepiso en planta baja, a partir de la primera planta alta, debiendo mantener una altura libre mínima de tres metros desde el nivel natural del terreno.

No se permiten voladizos de ningún tipo, para zonificaciones, cuando las vías sean menores o iguales a 8 m de ancho, pasajes peatonales y escalinatas. Los balcones se retirarán tres metros de la medianera.

En zonificaciones con retiros frontales se permiten voladizos en una dimensión hasta un ancho de 0,60 m. No se permitirán volados de ningún tipo ocupando los retiros laterales y posteriores.

Art. 167.- Culatas. Todas las culatas (posteriores o laterales) de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados enlucidos o blanqueados.

Art. 168.- Alturas de edificación, ocupación de retiros y excavaciones. Todas las edificaciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de edificación, ocupación de retiros y excavaciones:

- a) Se considera altura máxima de edificación a la asignada en el Formulario de Línea de Fábrica, la misma que será correspondiente, tanto en número de pisos, como en distancia vertical.
- b) La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en todas las direcciones de su topografía.
- c) En terrenos planos, la altura de edificación se medirá incluyendo todos los locales habitables y no habitables que se encuentren elevados sobre el nivel de la acera con una tolerancia máxima de un metro de altura al nivel de piso terminado.
- d) En terrenos con pendiente positiva o negativa, la edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrazados cuya longitud horizontal mínima será de tres metros (3.00 m) y máxima de dieciocho metros (18.00 m) en dirección de la pendiente.
- e) La altura de edificación se medirá en cada bloque de aterrazamiento, desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables en una superficie mayor al cincuenta por ciento de la superficie de la planta del bloque que sobresalgan parcial o totalmente del nivel del terreno. Dentro del volumen de aterrazamiento conformado y bajo el primer nivel inferior válido para el cálculo de la altura reglamentaria, podrán desarrollarse hasta un máximo de dos pisos de altura con locales no habitables y si contienen locales habitables éstos tendrán una superficie inferior al 50% de la superficie de la planta del bloque, aunque sobresalgan parcial o totalmente del nivel del terreno; en casos especiales de terrenos con pendientes superiores a 30 grados, y verificado in situ antes de su desbanque, se podrán ubicar hasta tres pisos cumpliendo iguales condiciones. Se respetará el COS reglamentario, calculado en la totalidad de los bloques sin considerar los traslapes.
- f) Los traslapes o superposiciones producidas por el aterrazamiento no se contabilizarán en la sumatoria de pisos y en el cálculo de la altura de edificación. El traslape no superará el 30% de la profundidad del aterrazamiento.



g) En terrenos con pendiente positiva cuando se realicen excavaciones totales que nivelen el terreno a la altura de la acera o se construyan terrazas mayores a 18 m. se sujetarán a las disposiciones del literal c) del presente artículo.

h) En terrenos con pendiente positiva y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros sobre la rasante de la vía, y no se recurra al desbanque del terreno, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud, con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía. Podrán tener máximo dos accesos desde la calle. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso en planta baja, pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios.

i) En terrenos con pendiente negativa siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros bajo la rasante, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con locales no habitables tales como garajes, accesos y/o bodegas en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía. La parte exterior de la cubierta de esas construcciones deberá estar al nivel de la acera, nivel a partir del cual se permitirá su enjardinamiento. Podrán usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso, a partir de ese nivel, la escalera deberá ser por el Interior del edificio. El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera, pero respetando la pendiente natural del terreno.

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

Art. 169.- Edificaciones bajo el nivel del suelo. Se podrá diseñar locales habitables bajo el nivel natural del suelo. Siempre y cuando se cumplan todas las disposiciones de Normativa para este tipo de establecimientos.

En ningún caso se sobrepasará el coeficiente de ocupación del suelo y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

Art. 170.- Altura de entepiso. En cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso esto implicará un incremento en el número de pisos de la zonificación.

Art. 171.- Ascensores. Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios de cuatro plantas y un Subsuelo. Puede construirse sin elevador, pero debe prever el espacio para su posterior instalación. No se permitirá ningún otro uso al espacio reservado para los elevadores.

Art. 172.- Transformadores. Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un ambiente especial, de acceso independiente, para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, y de las dimensiones y requisitos que exija la Empresa Eléctrica y de acuerdo esta Normativa Urbanística siempre que no sea factible su instalación en una torre (poste) y que no se trate de cámaras modulares compactas.

Sección II

Estacionamientos

Art. 173.- Normativa General. Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios establecidos:

- a) El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frentes a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía, salvo estudio previo de tráfico y pendientes aprobado por la Dirección de Servicios Públicos y Obras Estratégicas.
- b) Los accesos a los estacionamientos en los que la forma de ocupación sea con retiro, deberán conservar el mismo nivel de la acera en una longitud de 3 metros desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En las áreas en las que la forma de ocupación de la edificación sea a línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a partir de la línea de fábrica.
- c) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3m.).
- d) Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible y audible para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.
- e) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales. La ocupación como acceso a los estacionamientos, no superará el 40% del frente del lote. En lotes con frentes menores a 10m. el acceso vehicular será de 3 m. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 3 m. Cuando se trate de edificaciones en lotes con superficies menores a 150 m² podrá exonerarse el estacionamiento requerido, cuando el frente del lote sea igual o menor a 6 m.
- f) Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o permiso de construcción, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en esta Normativa, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta Normativa y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, coliseos, galleras, estadios, mercados.
- g) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial. La rampa de acceso desde la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros.
- h) No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.
- i) En lotes con zonificación aislada con acceso a través de pasajes peatonales, con áreas mayores o iguales a 300 m², podrá planificarse con estacionamientos comunales.

Art. 174.- Cálculo. Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos se seguirán las normas generales contenidas en esta Ordenanza y en el Anexo 6: Tabla de Estacionamientos.

Art. 175.- Ocupación provisional. La Ocupación provisional se refiere a:

- a) Todos los predios ubicados en suelo urbano y de expansión urbana podrán ocuparse con carácter provisional y temporal con usos recreativos, comerciales, para estacionamiento y publicidad. Las edificaciones construidas deberán tener carácter provisional y ser de tipo desmontable y respetarán la zonificación asignada al sector y las normas vigentes para cada caso. La autorización para ocupación provisional dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.
- b) El mantenimiento de una edificación provisional y temporal no interrumpe el plazo para construir lo previsto por el Plan de Uso y Gestión del Suelo.



c) En cualquiera de los literales anteriores, se deberá contar con la autorización de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial y la Comisaría Municipal.

Sección III

Edificaciones de uso industrial

Art. 176.- Normativa General. Las edificaciones para uso industrial, cumplirán con las siguientes exigencias:

- a) La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la normativa nacional y a la ordenanza local vigente, bajo el control de la Dirección de Biodiversidad Tierra y Agua del GAD Municipal.
- b) La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la normativa nacional, las ordenanzas locales y a la de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.
- c) La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la normativa nacional vigente y a la ordenanza emitida para tal efecto. Los sistemas de tratamiento de las descargas industriales serán autorizados por la Dirección de Servicios Públicos y Obras Estratégicas en coordinación con la Dirección de Biodiversidad, Tierra y Agua.
- d) Las actividades que generen radiactividad o perturbación eléctrica deberán cumplir con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.
- e) Los ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la normativa nacional, las ordenanzas locales y a la de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.

Sección IV

Prevención y Protección

Art. 177.- Construcciones sismo resistentes. Las construcciones buscarán en sus soluciones la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra. Los proyectos estructurales se sujetarán a las normas básicas y recomendaciones establecidas en la Norma Ecuatoriana de Construcción (NEC) y esta Ordenanza, debiendo además observarse lo siguiente:

- a) Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionada con el análisis y diseño sismo resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la ingeniería estructural a escala internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sísmicas similares a las nuestras.
- b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Art. 178.- Protección contra incendios. Todo proyecto urbano y arquitectónico incluidos los que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán considerar las normas especiales de protección contra incendio contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, esta



Normativa y otras existentes sobre la materia, para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, el GAD Municipal a través del Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios. Las construcciones existentes deberán adecuarse a las normas especiales de protección contra incendios en la medida máxima que permita su tipología y su funcionamiento.

En caso de proyectos públicos y/o privados de importancia, se deberá contar con la aprobación del Cuerpo de Bomberos de Cotacachi; la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial determinará los proyectos a someterse a este procedimiento.

Sección V

Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas

Art. 179.- Accesibilidad. Esta Ordenanza establece condiciones que facilitan la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación, en cumplimiento a la legislación nacional vigente sobre la materia.

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

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

Sección VI

Régimen de propiedad horizontal

Art.- 180.- Definición de Régimen Propiedad Horizontal. Se denomina propiedad horizontal, a la propiedad que recae sobre las partes en que se puede segregar un bien inmueble. El régimen de propiedad horizontal es el conjunto de normas y políticas que regulan las relaciones entre varios propietarios de las partes, así como reglamenta los bienes privados y comunes resultados de la segregación de un bien inmueble.

Art. 181.- Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal. Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal vigente, los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean



independientes y tengan salida a una vía u otra o espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.

Art. 182.- Normas aplicables. La convivencia, los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio estuviera constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal, observarán la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y edificabilidad, contemplados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. En el caso de requerir un Incremento en edificabilidad, se someterán a lo establecido en la presente ordenanza.

En propiedad horizontal, se aplicará las especificaciones contenidas en el Anexo 7: Tabla de Propiedad Horizontal.

Art. 183.- Espacios Comunes. Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunes de uso general se sujetarán a la siguiente clasificación.

Los espacios de uso común se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y/o posteriores), y áreas de circulación (peatonal y vehicular).

Art. 184.- Espacios construidos. Los espacios construidos se refieren a los siguientes casos:

- a) En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 10 unidades de vivienda, no se requiere de espacios o salas comunes.
- b) A partir de las 11 unidades de vivienda, tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por el portero o conserje, esta área incluirá medio baño, o en su defecto, facilidades para servicios de guardería externa. Tendrá una sala común de copropietarios, con un área que, en ningún caso, será inferior a 20 m².
- c) Se podrán ubicar las áreas comunes en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberán estar retiradas al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza.
- d) Los equipamientos comunes ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación;
- e) Edificios para centros comerciales:
 - Centros comerciales. Se requerirá: baterías sanitarias, guardería, oficina de administración sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en el Anexo 6: Tabla de Estacionamientos
 - Centros comerciales populares. Se requerirá: baterías sanitarias, guardería, guardería infantil, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 m² de comercios, en ningún caso serán menores a 20 metros ni mayor a 400 m², los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en el Anexo 6: Tabla de Estacionamientos.
- f) Edificios para oficinas se requerirá: guardería, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de 1 m² por cada 50 m² de oficinas, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m². Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario).



g) Edificaciones de estacionamientos se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardiana, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 m² por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m².

h) Edificaciones de bodegas se requerirá: guardiana, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en el Anexo 6: Tabla de Estacionamientos.

i) Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales:

- Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura de cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, las comerciales; las industrias de mediano impacto, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.
- Casilleros postales: toda edificación en propiedad horizontal, contará con casilleros para el servicio postal.
- Radio, cable y televisión: en todas las edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada.

Art. 185.- Áreas verdes recreativas. Las Áreas verdes recreativas, considerarán lo siguiente:

a) Las edificaciones de vivienda en propiedad horizontal, tendrán un área recreativa mínima de quince metros cuadrados por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos.

b) Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.

c) Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.

Art. 186.- Áreas de circulación peatonal y vehicular. El diseño de las vías de circulación vehicular y peatonal en los proyectos de propiedad horizontal que los requiera, se sujetará a las disposiciones establecidas en esta ordenanza.

Sección VII

Vegetación, fauna, elementos naturales y sitios arqueológicos.

Art. 187.- Vegetación en áreas no ocupadas por edificios. Las áreas no ocupadas con edificación deberán tener vegetación en por lo menos un setenta por ciento de esa área. La Municipalidad, independientemente, o en acción conjunta con otras entidades estimulará la conformación de huertos y áreas forestales.

Art. 188.- De los bosques, vegetación y maleza. La vegetación existente tanto en espacios públicos como en privados, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones en el área de protección deberá solicitarse autorización al Municipio, el que, a través de la unidad administrativa correspondiente, emitirá el respectivo permiso. Se procurará el mantenimiento de la vegetación existente, así como de la reforestación con especies nativas en las áreas que para tal fin se definan.



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

A fin de conservar y mejorar el ambiente, todo promotor de nueva urbanización en suelo urbano o urbanizable deberá con independencia de las obligaciones derivadas de la acción de urbanizar, previo a obtener el permiso de habitabilidad, plantar y mantener hasta su desarrollo vegetativo un ejemplar arbóreo por cada fracción de 25 m² edificables, en la zona indicada por la Municipalidad, que publicará una tabla de especies arbóreas que puedan ser plantadas. Esta obligación podrá sustituirse por el equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Municipalidad.

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

Art. 189.- Ordenación del paisaje. Cumplirán las condiciones de uso del área en que se localice cuando sea compatible con el nivel de protección asignado. Las actuaciones y medidas enunciadas velarán por el mantenimiento de los rasgos morfológicos y topográficos del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Los planes y proyectos de desarrollo contendrán estudios del paisaje en detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje de las actividades urbanísticas a desarrollar. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas. La Implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberán realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en la correspondiente solicitud de permiso.

Art. 190.- Taludes. Cuando un lote limite con un talud, la franja de protección será de cinco metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, esta longitud podrá ser menor o no existir, cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios. Todos los taludes cuya altura no sea mayor a 5m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad (cuneta de coronación).

Art. 191.- Quebradas. Se considera como quebrada, el accidente geográfico en la que existe una depresión del terreno de tal manera que existe un paso estrecho entre dos taludes escarpados, sin la presencia de un caudal de agua permanente. El área comprendida entre los bordes superiores de los dos lados de una quebrada, será considerada como área de protección.

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

Art. 192.- Fauna. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, en la solicitud del permiso para la realización de obras que puedan afectar la libre circulación de especies animales en libertad, en corredores o



cauces naturales deberán incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna.

Sección VIII

Agua

Art. 193.- De cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas. La planificación y el manejo de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas ayudan a la conservación de los recursos naturales para el desarrollo sustentable en el Municipio y mejorar la calidad de vida de la población. Se consideran áreas de protección a las superficies que rodean a los cuerpos de agua perenne o intermitente, natural o artificial, o que son ocupadas por éstos. Estas áreas incluyen:

- a) Lechos de los cuerpos de agua.
- b) Área de protección hídrica, medida de manera horizontal hacia fuera del lecho a partir de la línea de máxima creciente promedio anual a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua.
- c) En el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancas o taludes inestables y con pendientes escarpadas, se considerará también protección hídrica el área comprendida entre las márgenes del cuerpo de agua y los bordes superiores.
- d) La amplitud del área de protección hídrica deberá considerar lo establecido por la Autoridad Nacional del Agua o en su defecto, la respectiva ordenanza municipal.

Art. 194.- Aguas subterráneas. Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua. Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.

Cuando el peligro potencial para éstas sea grande, como en el caso de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etc., Se deberá presentar en todos los casos un estudio de impacto ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

Los estudios de Impacto Ambiental y otras propuestas ambientales, respecto de afluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la Dirección de Servicios Públicos y Obras Estratégicas y a la Dirección de Biodiversidad, Tierra y Agua, para sus criterios técnicos. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías previo estudio de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

Art. 195.- Vertidos líquidos. Para la concesión de permisos para cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos, se exigirá la justificación del tratamiento a realizarse, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Art. 196.- Sanciones a la degradación del ambiente. Las acciones de degradación del ambiente natural se obligan a ejecutar medidas de mitigación, remediación, rehabilitación de las lonas e instalaciones afectadas o ambientalmente degradadas por acciones o actividades antrópicas causantes en forma directa o indirecta y dará



lugar a las sanciones: el propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público y de protección ecológica: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, áreas verdes, área comunal y área de protección ecológica, en forma intencional o con equipos pesados de construcción, transporte de escombros de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con una multa de 100% del costo de los trabajos producidos por los daños y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no hubiere reparado los daños, la Dirección de Servicios Públicos y Obras Estratégicas los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del 25%.

Sección IX

Cementerios y Criptas

Art. 197.- Ubicación. En zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

En los terrenos que se ubiquen cementerios, deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2.50 m. de profundidad. Estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2 m. de altura, que permita aislarlo del exterior. Poseer un retiro mínimo de 10 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.

Además, cumplirá con las disposiciones presentes en la legislación nacional sobre la materia.

Art. 198.- Cálculo. Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad y que el área de este sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año. Se considerará la proyección poblacional y estadística local de mortalidad por efectos adversos de origen antrópico, (pandemia, sismos etc.).

Art. 199.- Planificación. Los espacios destinados para cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Todo cementerio para inhumación de cadáveres, contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de aguas residuales y pluviales, sistema de riego, cerramiento y baterías sanitarias.
- b) Todo proyecto debe presentar una memoria firmada por el técnico facultativo correspondiente con los siguientes datos: lugar de emplazamiento, propiedad del terreno, profundidad de la capa freática, dirección de las corrientes de aguas subterráneas, extensión y capacidad prevista, comunicación con las zonas urbanas, distribución de los distintos servicios, recintos y tratamiento de áreas verdes y jardines, clases de obras y materiales que han de emplear en los muros de cerramiento y en las edificaciones.
- c) Se autorizará la construcción de cementerios de propiedad privada en aquellos sectores de la ciudad previstos en el PUGS para este tipo de equipamientos, para lo cual deberán cumplir con todos los requerimientos del literal anterior, previa aprobación de la Municipalidad.
- d) Los cementerios de propiedad privada destinarán un área útil no inferior al 15%, que servirá para enterrar gratuitamente a personas indigentes.



Art. 200.- Tratamiento de Áreas Verdes. Los cementerios deberán contemplar el 60 % del área para caminos y jardines.

Art. 201.- Aprobación. Para que los cementerios tengan la aprobación de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, deberán cumplir con las disposiciones que se estipulan en esta ordenanza, y contar con el informe de la Dirección de Biodiversidad Tierra y Agua y la Entidad de Salud establecida en el cantón.

Art. 202.- Funerarias y salas de velación. La ubicación de las funerarias y las salas de velación, requerirán un informe de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial previo el informe favorable de compatibilidad, luego de lo cual se autorizará la implantación de este servicio.

Sección X

Canteras

Art. 203.- Competencia. Es atribución del GAD Municipal otorgar el permiso de explotación de materiales pétreos para la construcción dentro de la Jurisdicción Cantonal. La Dirección de Biodiversidad, Tierra y Agua, emitirá el informe, de acuerdo a la normativa vigente y a la LEY ORGÁNICA REFORMATORIA A LA LEY DE MINERÍA, A LA LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA EN EL ECUADOR Y A LA LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO.

Art. 204.- Autorización. Toda persona natural o jurídica que requiera obtener la autorización municipal de uso de suelo para la explotación de piedra, ripio, arena y demás materiales de empleo directo en la Industria de la construcción, presentará la documentación exigida en la presente ordenanza.

Las solicitudes que se presentaren para obtener la autorización municipal para explotación de áridos y pétreos, deberán incluir los siguientes requisitos:

- a. En el caso de personas naturales, nombres y apellidos completos, números de cédula de ciudadanía y domicilio del solicitante. Para el caso de personas jurídicas, nombre del representante legal, número de cédula, razón social o denominación y, número de RUC.
- b. Referencia a la resolución de otorgamiento de título minero. Extendido por el organismo competente conforme lo dispuesto en la LEY ORGÁNICA REFORMATORIA A LA LEY DE MINERÍA, A LA LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA EN EL ECUADOR Y A LA LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO.
- c. Nombre del asesor técnico, ingeniero geólogo o ingeniero de minas, así como del abogado patrocinador del peticionario y referencia a su título profesional;
- d. Designación de lugar donde habrá de notificarse al solicitante; y,
- e. Firmas del peticionario o su representante o apoderado, según corresponda, de su asesor técnico y del abogado patrocinador.

En el caso de solicitudes para permiso de minería artesanal, omitir los literales c) y e).

A la solicitud deberá acompañarse:

- a. Copia de cédula y papeleta de votación del solicitante (legible y vigente)
- b. Certificado de no adeudar al GAD Municipal Cotacachi



c. Comprobante de pago de derecho de trámite para autorización de explotación.

d. Plan de desarrollo minero, “Art. 26. Actos administrativos previos.-

Para ejecutar las actividades mineras se requieren, de manera obligatoria, actos administrativos motivados y favorables otorgados previamente por las

siguientes instituciones dentro del ámbito de sus respectivas competencias: 1) Del Ministerio del Ambiente, la respectiva licencia ambiental debidamente otorgada; y,

2) De la Autoridad Única del Agua, respecto de la eventual afectación a cuerpos de agua superficial y/o subterránea y del cumplimiento al orden de prelación sobre el derecho al acceso al agua.

Adicionalmente, el concesionario minero presentará al Ministerio Sectorial una declaración juramentada realizada ante notario en la que exprese conocer que las actividades mineras no afectan:

caminos, infraestructura pública, puertos habilitados, playas de mar y fondos marinos; redes de telecomunicaciones; instalaciones militares; infraestructura petrolera; instalaciones aeronáuticas; redes o infraestructura eléctricas; o vestigios arqueológicos o de patrimonio natural y cultural.

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

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

Los Gobiernos Municipales y Metropolitanos, en el ejercicio de sus competencias, mediante ordenanza, deberán regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos.”

e. Plano topográfico del área concesionada en escala 1:1000 con curvas de nivel a 5 metros, referidas a las coordenadas geográficas SIR GAS, en el que se identifiquen las construcciones existentes vecinas al área minera, a una distancia mínima de doscientos (200) metros del perímetro de aquella. En el plano constarán las firmas del propietario o de arrendatario de ser el caso y del profesional técnico responsable.

f. Certificado de no afectación de fuentes hídricas emitido por la Autoridad Nacional del Agua.

g. Registro o licencia ambiental según corresponda.

h. Reglamento interno de seguridad y salud ocupacional.

1. Declaración juramentada según lo enunciado en el “Art. 26. de la referida ley.

j. Copia de certificado de uso de suelo emitido por la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial de la municipalidad,

k. En el inmueble en el que se va a desarrollar la explotación se deberá hacer constar las afectaciones y servidumbre respectivas de ser el caso.

1. Copia del RUC, donde debe constar la actividad minera.

m. Registro de actualización catastral, cuya certificación será otorgada por la Unidad de Avalúos y Catastros.

En el caso de solicitudes para permiso de minería artesanal, omitir los literales d) y e)

Art. 205.- Actos Administrativos Previos. Para ejecutar las actividades mineras, se requiere de manera obligatoria lo estipulado en el Art. 26 de la Ley de Minería vigente al Reg. Oficial Nro. 37 de 16 de Julio de 2013

Art. 206.- Prohibiciones. Se prohíbe la explotación de materiales pétreos para la industria de la construcción en:



- a) En el suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.
- b) Los cauces de los ríos, antes que crucen por la ciudad dentro del perímetro urbano.
- c) En las riberas y taludes de los ríos que cambien su curso.
- d) Las áreas definidas y delimitadas en el PUGS como protección ecológica y preservación patrimonial.
- e) En áreas cercanas a instalaciones de telecomunicación, tomas y redes matrices de sistemas de agua potable,

Art. 207.- Libre Aprovechamiento. El Concejo Municipal mediante resolución otorgará el libre aprovechamiento temporal de materiales de construcción para obras públicas, contando con el informe catastral y técnico emitido por la Agencia de Regulación y Control Minero.

Con la resolución emitida por el ente rector el GAD Municipal expedirá en forma inmediata la autorización para el libre aprovechamiento de materiales áridos y pétreos destinados exclusivamente para la obra pública, las que podrán explotarse libremente en áreas libres o concesionadas.

Cuando se trate de áreas concesionadas se informará al autorizado, quien no podrá oponerse, para el cálculo del pago de regalías, no se considerará el material despachado producto de la resolución de libre aprovechamiento; la entidad pública o contratista por su parte se ajustará a las actividades previstas en el Estudio de Impacto Ambiental del titular de la autorización y responderán por las afectaciones ambientales por ellos provocadas.

En la resolución de autorización constará la identificación de la entidad pública, el lugar de donde se extraerá el material con determinación de la cantidad, así como el tiempo de aprovechamiento, se indicará la obra pública de destino. Constará además la obligación de destinar única y exclusivamente a la obra pública autorizada".

Art. 208.- Identificación. Los titulares de autorizaciones para explotación y tratamiento de materiales áridos y pétreos, deberán cumplir todo lo que dispone la Política pública del Ministerio Rector de la Minería.

Art. 209.- Seguridad e higiene. Los titulares de autorizaciones o concesiones de canteras, tienen la obligación de preservar la salud y vida de su personal, aplicando las normas de seguridad e higiene establecidas por la legislación nacional. Además, están obligados a tener aprobado y en vigencia un Reglamento de Seguridad y Salud Ocupacional y el Reglamento Interno de Trabajo, sujetándose a las disposiciones del Reglamento de Seguridad Minera y demás Reglamentos pertinentes que para el efecto dictaren las autoridades mineras del Gobierno Central".

Art. 210.- Altura de taludes. La explotación de canteras no deberá generar taludes verticales mayores a 10 m de altura, los mismos que deberán quedar finalmente formando terrazas, que serán cubiertas con especies propias de la zona para devolver su condición natural e impedir erosión y deslizamientos.

Art. 211.- Utilización de explosivos y almacenamiento. El uso de explosivos en la explotación de canteras, deberá realizarse aplicando las normas de seguridad e higiene minera-industrial prevista en las disposiciones legales y reglamentos pertinentes en la Ley de Minería vigente.

Su almacenamiento se hará de acuerdo a las normas establecidas en el artículo 25 de la Ley de fabricación, importación comercialización y tenencia de armas, municiones, explosivos y accesorios.

Art. 212.- Muros de seguridad. Los titulares de autorizaciones o concesiones para la explotación de canteras ubicadas cerca de ríos, canales, acueductos o reservorios, están obligados a construir muros, conforme a las



especificaciones técnicas establecidas por el INEN, el Código Ecuatoriano de la Construcción, para impedir el deslizamiento de materiales hacia esos ríos, canales, acueductos o reservorios.

Art. 213.- Mantenimiento de los accesos. Los titulares de autorizaciones o concesiones para la explotación de canteras, deberán realizar obras de mejoramiento y mantenimiento permanente de las vías de acceso en los tramos que les corresponda.

Art. 214.- Transporte. Quienes realicen la transportación de materiales de construcción, deberán utilizar lonas gruesas para cubrir totalmente y no permitir que se rieguen en la vía. Del cumplimiento de esta obligación responderán solidariamente el transportista y el titular de la autorización o concesión para la explotación. Será controlada por la Policía Nacional y Municipal, dentro de sus competencias.

Art. 215. Suspensión, sanciones y multas.

Los procedimientos administrativos para suspensiones, sanciones y multas se aplicarán en concordancia con lo establecido en el “Art. 57. Sanciones a la actividad minera ilegal. de la LEY ORGÁNICA REFORMATORIA A LA LEY DE MINERÍA, A LA LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA EN EL ECUADOR Y A LA LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO.

“La actividad minera ilegal ejercida por personas naturales o jurídicas, o grupos de personas, nacionales o extranjeras, sin contar con los títulos,

autorizaciones, permisos o licencias, será sancionada conforme las prescripciones de este artículo, sin perjuicio de las aplicables en los ámbitos ambiental, tributario o penal, a las que hubiere lugar.

Los bienes, maquinaria, equipos, insumos y vehículos que sean utilizados en actividades ilegales o no autorizadas de explotación, beneficio o procesamiento, fundición, refinación y comercialización

clandestina de sustancias minerales, serán objeto de: decomiso especial, incautación, inmovilización, destrucción, demolición, inutilización o neutralización, según el caso, que ejecute la Agencia de

Regulación y Control Minero contando con la colaboración de la Policía Nacional y subsidiariamente de las Fuerzas Armadas. Quienes se reputen autores de dichas actividades o propietarios de

tales bienes, serán sancionados por la mencionada Agencia, con multa de doscientas a quinientas remuneraciones básicas unificadas dependiendo de la gravedad de la infracción, sin perjuicio del

pago de un valor equivalente al total de los minerales extraídos ilegalmente, así como de la obligación de restauración de los ecosistemas e indemnización a las personas y comunidades afectadas.

Las multas a las que se refiere la presente Ley, serán pagadas a la Agencia de Regulación y Control Minero, en el término de cinco días contados a partir de la fecha en que la Resolución cause

estado. Si el infractor sancionado administrativamente no cumpliera con la obligación de pago, dicha Agencia, efectuará el cobro en ejercicio de la jurisdicción coactiva atribuida en la presente Ley.

Las multas recaudadas por la Agencia de Regulación y Control Minero, serán destinadas al cumplimiento de los fines inherentes a su competencia.

Las afectaciones al ambiente y el daño al ecosistema y biodiversidad producidos a consecuencia de la explotación ilícita o invasiones, serán considerados como agravantes al momento de dictar las resoluciones respecto del amparo administrativo.

Los procedimientos que hagan efectivas estas medidas, constarán en el Reglamento General de esta Ley.”

La Dirección de Biodiversidad, Tierra y Agua, del GAD Municipal será la responsable administrativa de hacer cumplir lo prescrito en esta ley.



TITULO IV NORMATIVA TÉCNICA

CAPITULO I Trámites y Procedimientos.

Sección I Generalidades

Todos los procesos de aplicación del PUGS, deberán sistematizarse, por tanto, toda la gestión administrativa y técnica operativa se ejecutará en forma digital (en línea) y/o en forma física (presencial).

Art. 216.- Permiso. Es un acto administrativo mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar determinado terreno o para ejecutar obras específicas y/o para edificar.

Art. 217.- Competencia. La dependencia competente para otorgar permisos para habilitar el suelo es la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial.

Art. 218.- Intervención de profesionales. Los trabajos de planificación urbana, arquitectónica, diseño especializado, ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras; para los cuales se requiera de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional, según el caso, inscrito en el respectivo colegio de acuerdo con las leyes de ejercicio profesional y debidamente registrado en el GAD Municipal.

Sección II Tipos de Permisos

Art. 219.- Habilitación del suelo/Edificabilidad. Para toda Habilitación del suelo/edificabilidad se requiere de permiso, que es la autorización para ejecutar en un predio o conjunto de predios, las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de uso, según las normas urbanas que para cada caso se establezcan. Podrán ser.

- a) Permiso para urbanización (más de diez lotes).
- b) Permiso de subdivisión urbana (menos de diez lotes).
- c) Permiso de urbanizaciones de interés social, de conformidad con el número de lotes del proyecto aprobado.
- d) Permiso para subdivisión rural de asentamientos humanos o centralidades rurales cuyo número de lotes estará de conformidad con el artículo 109 de esta ordenanza.
- e) Permiso de fraccionamiento agrícola de conformidad con el artículo 107 de esta ordenanza
- f) Permiso de Proyectos urbanísticos de tratamiento especial, cuyo número de lotes estará de acuerdo al proyecto aprobado.

Art. 220.- Permisos de edificación. Las edificaciones podrán realizarse bajo las siguientes formas de intervención:



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

a) Edificación nueva o ampliación.

b) Construcción de cerramientos.

c) Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes, obra nueva de ampliación y modificaciones en las fachadas.

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

e) Demoliciones.

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

El trámite se lo realizará en la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial de acuerdo a lo dispuesto en el artículo sobre el procedimiento para obtener el permiso de Trabajos Varios.

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

Art. 221.- De habitabilidad. El permiso de habitabilidad es la autorización que se concede para que una construcción entre en servicio y será la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial a través de la Unidad que corresponda la que la conceda, previa solicitud del propietario, representante legal o el director de la obra, a la terminación de cualquier construcción nueva, ampliación, recuperación o remodelación que haya obtenido el permiso de edificación una vez registrada en el Catastro Predial.

Art. 222.- Certificado de Uso de Suelo. Este certificado habilita a las personas ejecutar las actividades productivas en el territorio cantonal. Debe ser emitido para el funcionamiento de una nueva actividad, establecimiento o al cambio de uso. La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial será la encargada de emitir este certificado válido por un año.

Art. 223.- Ocupación de acera y calzada. En edificios con zonificación sobre línea de fábrica o en aquellos con zonificación pareada y 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, hasta que concluya la construcción o máximo por tres meses y renovable por una sola vez.

Sección III Informes

Art. 224.- Formulación del pedido. El interesado presentará la solicitud en forma presencial con la documentación requerida para cada clase de permiso. Queda prohibida la exigencia de documentos o informaciones ajenos a la naturaleza del pedido y que no estén expresamente establecidos en esta ordenanza y en las Leyes conexas.



Art. 225.- Informe técnico. Recibido el trámite se realizará la verificación de la documentación. El funcionario encargado del trámite emitirá el respectivo Informe técnico.

Art. 226.- Certificaciones. La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial otorgará certificaciones de informes a petición del interesado.

Art. 227.- Informe de Línea de Fábrica. Es el documento que contiene la reglamentación del uso del suelo de un predio urbano o rural, conteniendo los datos del propietario, ubicación, zonificación, superficie del terreno, las especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo: tamaño de lote y frente mínimo, afectación por vías, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y otras especiales; especificaciones obligatorias para la construcción, su altura máxima, el área libre mínima, los retiros obligatorios, los usos, factibilidades de servicios de infraestructura y además las regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección.

Este informe será expedido por la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés en obtenerlo. Tendrá un período de validez y plena vigencia de seis meses, contados a partir de la fecha de su expedición.

Sección IV **Urbanizaciones**

Art. 228.- Informe para urbanizaciones. Contemplará los procesos en los que, de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios. El resultado del proceso se informará oportunamente a los solicitantes.

Art. 229.- Informe de anteproyecto. Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto, se debe presentar la documentación que determine la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial.

Art. 230.- Estudio ambiental y urbano. Es un estudio que sirve para analizar efectos directos, indirectos y/o acumulativos de una acción propuesta que tendrán o no posible impacto en el medio ambiente.

Se presentará a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial la siguiente documentación con las firmas del responsable del proyecto y del propietario:

- a) Descripción detallada de la obra o actividad proyectada con su ubicación, superficie requerida, fases de construcción, montaje de Instalaciones y de operación.
- b) Descripción detallada de los impactos que puede generar el proyecto y sus repercusiones en la zona a implantarse con sus alternativas para evitar o minimizar su incidencia y su posible mitigación.
- c) Estudio de la imagen urbana y del paisaje.

Art. 231.- Informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización. Para la concesión del informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización, se deberá presentar en la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, con la documentación respectiva.



Sección V

Subdivisiones de suelo urbano

Art. 232.- Informe para subdivisiones. La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial a través de su titular, previo Informe técnico y legal, emitirá los permisos para las subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, para lo cual deberá presentarse la documentación correspondiente.

Art. 233.- Trámite de la solicitud. La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial emitirá el informe técnico respectivo. En caso de que el informe fuere negativo, deberá señalarse las razones del caso y las recomendaciones correspondientes.

Procuraduría Sindica Municipal en base de los datos del informe técnico respectivo, se encargará del trámite legal administrativo, elaborará al efecto la minuta de transferencia de dominio de las áreas comunales, y, de ser del caso, la hipoteca de las áreas que en concepto de garantía de las obras a ejecutarse se establezca.

Art. 234.- Regularización de predios en suelo urbano. Para regularizar la propiedad de los predios ubicados en suelo urbano, se observará lo contenido en la normatividad vigente en el país.

Sección VI

Subdivisiones de suelo rural

Art. 235. Requisitos para fraccionamientos de suelo rural. Los requisitos o documentos que se deberán presentar por parte del interesado, para autorizar el fraccionamiento del suelo rural, serán los establecidos por la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial.

Art. 236.- Regularización de predios en suelo rural. Para regularizar la propiedad de los predios ubicados en suelo rural, se observará lo contenido en la normatividad vigente en el país.

Sección VII

Urbanizaciones para vivienda de interés social.

Art. 237.- Informe de Urbanizaciones para vivienda de interés social. El procedimiento para obtener el permiso para una Urbanización de Vivienda de Interés Social contemplará los procesos en los que, de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios y además observará lo contenido en la norma nacional relacionado a Vivienda de Interés Social.

Art. 238.- Informe de calificación como proyecto de urbanización para vivienda de interés social. La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial en coordinación con la Dirección de Desarrollo Social y Culturas del GAD Municipal, calificarán los proyectos mediante el siguiente proceso, calificará los proyectos de urbanización para Vivienda de Interés Social.



Para la calificación de aspirantes, la Dirección de Desarrollo Social y Cultura del GAD Municipal elaborará el reglamento respectivo.

Art. 239.- Informe de aprobación del anteproyecto de urbanización para vivienda de interés social. Para la concesión del informe de aprobación del anteproyecto además de observar la norma nacional vigente, se deberá presentar la documentación que la Municipalidad determine.

Art. 240.- Informe de aprobación de urbanizaciones para vivienda de Interés social. Para la concesión del Informe definitivo para este tipo de proyectos, el interesado debe presentar en la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, la documentación que la Municipalidad determine.

Sección VII

Proyectos urbanísticos de tratamiento especial

Art. 241.- Proyectos urbanísticos de tratamiento especial. Contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los Informes aprobatorios.

- a) Informe previo de pre factibilidad.
- b) Cambio de zonificación.
- c) Informe de aprobación de anteproyecto.
- d) Informe de aprobación del proyecto definitivo.
- e) Informe legal.

Art. 242.- Informe previo de pre factibilidad. Para el informe previo, el interesado debe presentar una solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, indicando la intención de proceder al proyecto urbanístico y adjuntando los siguientes requisitos:

- Plano topográfico geo referenciado.
- Copia de la escritura

La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, con estos requisitos procederá a la revisión del área de implementación del futuro proyecto urbanístico comparándola con la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo y procederá a emitir el informe previo de factibilidad de implantación del proyecto.

Art. 243.- Solicitud de cambio de zonificación. Una vez obtenido el informe previo de factibilidad, el urbanizador o encargado del proyecto, solicitará el cambio de zonificación y la asignación de la Edificabilidad máxima de acuerdo al Plan de Uso y Gestión de Suelo. La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial certificará la asignación de la edificabilidad favorable para los proyectos urbanísticos una vez realizados las verificaciones pertinentes.

Art. 244.- Para el anteproyecto de proyectos urbanísticos de tratamiento especial. Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto, se debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, en formulario existente, con la firma de su procurador común y del profesional.
- b) Copia de escritura y Certificado de la Propiedad del predio a urbanizar.
- c) Informe de pre factibilidad emitido por la Dirección de Biodiversidad, Tierra y Agua.
- d) Plano topográfico del predio en escala uno a mil o uno a quinientos, en el que conste la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, acueductos; en caso de que el predio esté afectado o límite con quebradas, el propietario requerirá de un informe previo de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, mismo que se emitirá en el término máximo de 5 días laborables a partir de la petición.
- e) Tres copias del anteproyecto de urbanización, a escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
- Ubicación a escala. La escala máxima será uno a veinticinco mil con coordenadas SIR GAS;
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - Diseño vial integrado al sistema de la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;
 - División en lotes producto del diseño urbanístico;
 - Sistemas públicos de soporte y espacio público y áreas verdes.
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, sistemas públicos de soporte y espacio público y áreas verdes, densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, fondo y superficie.
 - En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle, el registro y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario. El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

Art. 245.- Requisitos complementarios para el anteproyecto de proyectos urbanísticos de tratamiento especial. Se exigirán de forma complementaria los siguientes requisitos:

- a) Para los **proyectos urbanísticos de tratamiento especial** ubicados en las tierras rurales que se encuentren ubicados en el área de suelo rural de Expansión Urbana, se requiere la autorización Administrativa y Normativa del GAD Municipal.
- b) Para los proyectos urbanísticos en predios colindantes con la red vial estatal, regional o provincial, es necesario la autorización del nivel de gobierno responsable de la misma.
- c) Factibilidades de dotación de servicios básicos.

Art. 246.- Estudio ambiental. Es un estudio que sirve para analizar si los efectos directos, indirectos y/o acumulativos de una acción propuesta tendrán o no posible impacto en el medio ambiente. Se requerirá estudios ambientales, basados en la normativa ambiental vigente, los cuales serán evaluados por la Dirección de Biodiversidad, Tierra y Agua.

Se presentará a la Dirección de Dirección de Biodiversidad, Tierra y Agua la siguiente documentación con las firmas del responsable del proyecto y del propietario.



- Descripción detallada de la obra o actividad proyectada con su ubicación superficie requerida, fases de construcción, montaje de instalaciones y de operación.
- Descripción detallada de los impactos que puede generar el proyecto y sus repercusiones en la zona a implantarse con sus alternativas para evitar o minimizar su incidencia.
- Informe de compatibilidad para los usos residencial, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento, según el caso.
- Informe ambiental con el fin de determinar los posibles impactos que se generen en el proceso constructivo.

Art. 247.- Informe de aprobación del proyecto definitivo de tratamiento especial. Para la concesión del informe de aprobación del proyecto definitivo, se deberá presentar a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección, en formulario existente, firmada por el procurador común y el arquitecto planificador.
- b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del registro de la propiedad.
- c) Informe del anteproyecto de urbanización de tratamiento especial (original o copia certificada).
- d) Asignación de Edificabilidad máxima emitida por la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial para el predio referido.
- e) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de los sistemas públicos de soporte y espacio público y áreas verdes en función de esta Normativa.
- f) Informes y planos aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas).
- g) Informe Administrativo aprobado.
- h) Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.
- i) Comprobante de pago del impuesto predial del año.
- j) Planos de proyecto en detalle de los sistemas públicos de soporte y espacio público y áreas verdes que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta.
- k) Tres copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 - Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será 1:25.000 con coordenadas SIR GAS;
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - Diseño vial integrado a la ciudad y basado en el estudio vial respectivo de acuerdo a las propuestas del PUGS;
 - División en lotes producto del diseño urbanístico;
 - Sistemas públicos de soporte y espacio público y áreas verdes;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, sistemas públicos de soporte y espacio público y áreas verdes, densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
 - Cronograma valorado de obras.



- Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario o representante legal.

El proyecto aprobado tendrá una validez de dos años.

Sección VIII

Subdivisión rural para vivienda en asentamientos humanos o centralidades rurales

Art. 248.- Informe para subdivisión rural para viviendas en asentamientos humanos. Contemplará los siguientes procesos, en los que, de cumplir con los requisitos siguientes, se emitirán los informes aprobatorios. El resultado del proceso se informará a los solicitantes.

Art. 249.- Informe de aprobación del anteproyecto de subdivisión rural para viviendas en asentamientos humanos. Requisitos:

- Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial; en formulario existente, con la firma de su procurador común y del profesional.
- Informe de línea de fábrica.
- Documento de identidad de las personas naturales posesionarias del predio.
- Certificado de gravámenes actualizado;
- Tres copias en físico y un archivo digital (.dwg) del Anteproyecto Técnico de subdivisión rural para viviendas en asentamientos humanos
- Informe de pre factibilidad de servicios básicos emitido por la dependencia respectiva.

Art. 250.- Informe de aprobación del proyecto definitivo de subdivisión rural para viviendas en asentamientos humanos.

Requisitos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección, en formulario existente, firmada por el procurador común y el arquitecto planificador.
- b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del registro de la propiedad.
- c) Informe del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).
- d) Asignación de Edificabilidad máxima emitida por la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial para el predio referido.
- e) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de los sistemas públicos de soporte y espacio público y áreas verdes en función de esta Normativa, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN, en los tamaños que establece esta Ordenanza.
- f) Informes y planos aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas).
- g) Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.
- h) Comprobante de pago del impuesto predial del año.



- i) Planos de proyecto en detalle de los sistemas públicos de soporte y espacio público y áreas verdes que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta.
- j) Tres copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
- Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbano, la escala máxima será 1:25.000 con coordenadas SIR GAS;
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - Diseño vial integrado a la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;
 - División en lotes producto del diseño urbanístico;
 - Sistemas públicos de soporte y espacio público y áreas verdes;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, sistemas públicos de soporte y espacio público y áreas verdes, densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
 - Cronograma valorado de obras.
 - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del procurador común.

El proyecto aprobado tendrá una validez de dos años.

Sección IX

Fraccionamientos Agrícolas.

Art. 251.- Informe para fraccionamientos agrícolas. Para fraccionamientos en suelo de producción o agrícola, se necesitará de un proceso generalizado mediante los siguientes requerimientos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, en formulario existente, firmada por su procurador común y el profesional planificador.
- b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del registro de la propiedad.
- e) Comprobante de pago del impuesto predial del año.
- d) Tres copias del proyecto de fraccionamiento, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
- Ubicación a escala.
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - División en lotes producto del fraccionamiento;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
 - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle, el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del representante legal.



Sección X

Procedimientos respecto a urbanizaciones.

Art. 252.- Informe legal, áreas verdes y comunales. La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial emitirá el Informe técnico y lo remitirá a Procuraduría Sindicatura, la que, luego de recabar de la Jefatura de Avalúos y Catastros el informe relacionado con la verificación y recepción física y documental de las áreas verdes y comunales a ser entregadas por los urbanizadores a la municipalidad, se encargará del trámite jurídico-administrativo, elaborará para el efecto la minuta de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales.

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

Art. 253.- Protocolización de la Ordenanza. Luego de la aprobación del permiso por parte del Concejo, Secretaria General del Concejo retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará las seis copias restantes a las siguientes unidades: Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, Procuraduría Sindica, Jefatura de Avalúos y Catastros, Registro de la Propiedad y dos al propietario.

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

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

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

Art. 254.- Planos modificatorios de urbanización. Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el profesional planificador deberá presentar la documentación que la Municipalidad determine.

Art. 255.- Control e inspección de las Urbanizaciones. Para el control de las urbanizaciones la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial en coordinación con la Dirección de Servicios Públicos y obras Estratégicas, de manera obligatoria, sin necesidad de que el interesado lo solicite y luego de recibir copia de la Ordenanza, resolución o permiso de la urbanización; realizará el control de la implementación de urbanizaciones, para determinar si todos los procesos constructivos avancen de acuerdo a lo establecido en el cumplimiento de las obras de infraestructura, así como el grado de impacto ambiental del proyecto basado en el Plan de Manejo Ambiental o similar.

Así mismo, de manera obligatoria, realizarán las inspecciones necesarias por parte de la Comisaría de Construcciones para fiscalizar y controlar el avance y el cumplimiento de los estándares urbanísticos establecidos.



Art. 256.- Fiscalización de las Urbanizaciones. La fiscalización de las diferentes obras se realizará a través de un equipo de trabajo conformado por los técnicos de las diferentes Direcciones del GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi y la Dirección de Servicios Públicos y Obras Estratégicas, quienes serán los encargados de hacer cumplir todas las Especificaciones Técnicas de Construcción que existe para las diferentes obras, y la calidad de los materiales a utilizarse durante su construcción.

En la implementación de nuevas urbanizaciones, subdivisiones urbanas, proyectos de tratamiento especial o cualquier proyecto en los que sean exigibles obras de infraestructura, a excepción de las urbanizaciones de interés social; el costo de fiscalización correrá a cargo del urbanizador o responsable del proyecto.

Art. 257.- Entrega - Recepción de obras de urbanización. La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial a petición del urbanizador y previa la entrega - recepción de las obras de urbanización, solicitará un informe final sobre el cumplimiento de las mismas a la Dirección de Servicios Públicos y obras Estratégicas, referente a:

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

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

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

La Dirección de Servicios Públicos y Obras Estratégicas para administrar, operar y mantener la infraestructura de agua potable y/o alcantarillado sanitario recibirá una vez consolidado el 50% de viviendas del total de lotes de la urbanización.

Art. 258.- Cancelación de hipoteca por garantía de obras. Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y el representante legal del GAD Municipal, previo dictamen técnico de la Dirección de Servicios Públicos y Obras Estratégicas.

Sección XI

Procedimientos respecto a Propiedad Horizontal.



Art. 259.- Declaratoria de Propiedad Horizontal. Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que albergan dos o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal, obtendrán el permiso en la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, mediante la presentación de la documentación que la Municipalidad determine.

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de usos privados y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Art. 260.- Resultado del trámite. La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal.

Art. 261.- Certificado de habitabilidad del proceso constructivo. La declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal surtirá efecto a partir de la finalización del proceso constructivo, para lo cual la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, emitirá el Certificado de Habitabilidad, luego de su respectiva verificación. Una vez que el promotor inmobiliario o los copropietarios hayan terminado la construcción de todas las obras inherentes al régimen de propiedad horizontal, solicitará a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial el certificado de habitabilidad del proceso constructivo. Esta dependencia Municipal extenderá el certificado una vez que haya realizado la inspección necesaria y comprobando que las construcciones se encuentren totalmente habilitadas.

Art. 262.- Modificaciones en obras existentes. Las modificaciones a las obras existentes dentro de los inmuebles declarados en régimen de propiedad horizontal, se sujetarán a la Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

La autorización municipal para la ejecución de estas modificaciones no exime al solicitante de cumplir con lo establecido por la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal ni su Reglamento.

CAPITULO II

Aprobación de Planos, Permisos de Construcción y Permisos Varios

Sección I

Aprobaciones de planos.

Art. 263.- Aprobación de planos. Toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de una edificación requerirá de la aprobación de los planos arquitectónicos por la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial. Los planos deberán presentarse con la firma del propietario o su representante legal y del profesional responsable.

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



Art. 264.- Requisitos para la aprobación de planos. Para la aprobación de los planos de edificación se presentarán la documentación que la Municipalidad determine.

Art. 265.- Modificaciones y actualización a los planos aprobados. Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes; deberá presentar la documentación que la Municipalidad determine.

Sección II

Presentación de Planos.

Art. 266.- Alcance. Los planos que deban presentarse en papel impreso o en sistema digital para su revisión, aprobación o trámite se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección,

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

Sección III

Permisos para proceder a la Construcción.

Art. 267.- Requerimiento de permiso- Precisan de permiso en los siguientes casos:

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

Art. 268.- Obtención de los permisos de construcción. Para la emisión del permiso de construcción para edificaciones se presentará la documentación que la Municipalidad determine. La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de concesión del permiso solicitado.

Art. 269.- Ejecución por etapas. Las obras que requieran permiso para edificación, pueden ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible. Para la aprobación de los planos se detallará las etapas propuestas. El permiso otorgado será válido para la etapa solicitada.

Art. 270.- Vigencia del permiso de edificación. El permiso tendrá vigencia y será válido durante dos años. Este documento será el único que autorice el permiso de trabajos.



Art. 271.- Inmuebles cuyos planos no han sido aprobados, ni obtenido permiso de construcción, ni permiso de edificación. Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados, sin permiso de construcción o sin permiso de edificación, la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes, para lo cual presentará:

- a) Planos (levantamiento planimétrico) de obras existentes firmados por un arquitecto habilitado; y,
- b) Memoria técnica sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil.

Art. 272.- Permiso de habitabilidad. Para efectos de la concesión del permiso de habitabilidad manteniendo características necesarias de habitabilidad, no será necesario que se hayan realizado trabajos de carpintería interior en general, pintura, enlucido de paredes, cielos rasos o cerramientos.

Este permiso será entregado a la Jefatura de Avalúos y Catastros con el fin de que la edificación sea registrada y dado de baja el título por impuesto y/o recargo por solar no edificado.

Art. 273.- Permiso para mobiliario urbano. Para la obtención del permiso para mobiliario urbano el interesado debe presentar a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial los siguientes documentos:

- a. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial con la propuesta económica del contrato de concesión en caso de ocupar espacio público.
- b. Análisis de impacto ambiental aprobado por la Dirección de Biodiversidad, Tierra y Agua
- c. Carpeta de información del mobiliario a implantarse conteniendo:
 - Ubicación a escala 1:1000
 - Planos de detalles constructivos del mobiliario, con especificación del material a utilizarse y demás información que el solicitante creyere pertinente para mayor comprensión del proyecto.

Art. 274.- Resultado del trámite. La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial informará por escrito el resultado sobre la aprobación de la implantación del mobiliario.

- a) Si mereciera Informe técnico favorable, toda la documentación se expedirá el permiso debiendo cancelar el valor de la tasa correspondiente;
- b) Si no fuera aprobado, se informará al solicitante tal decisión con las justificaciones técnicas.

Art. 275.- Control de edificaciones. La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, a través de la Comisaría de Construcciones inspeccionará todos los trabajos y las construcciones que se ejecuten en el territorio comprendido dentro de los límites de la ciudad, comprobando que la ejecución de la obra se lleve a cabo de conformidad con el uso de la edificación y con los documentos habilitantes del permiso de edificación otorgado. Todo incumplimiento será reportado inmediatamente.

Es obligación del propietario o constructor presentar el permiso de edificación a la Comisaría de Construcciones cuando lo requieran.



Sección IV

Garantía de Ejecución de Obra.

Art. 276.- Garantía de Ejecución de Obra. Para obtener el permiso definitivo de construcción se dejarán los valores considerados para este efecto y/o garantizar la ejecución de la obra de acuerdo con los planos aprobados. Será recaudado a través de la Tesorería Municipal.

Art. 277.- Garantías que pueden aceptarse por urbanizaciones. El GAD Municipal aceptará como garantías: hipotecas, garantías bancarias y pólizas de seguros. En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Art. 278.- Terminación de las obras y devolución de la garantía. Terminadas las obras y para la devolución de su garantía el interesado solicitará la inspección a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial para que compruebe la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de edificación, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales. Para el efecto se requiere la presentación de la documentación que la Municipalidad determine.

Art. 279.- Fondo de Garantía para urbanizaciones. El urbanizador deberá constituir una garantía a favor del GAD Municipal, por un valor equivalente a la totalidad del valor de las obras de urbanización. De este valor, el urbanizador constituirá como garantía mínima el 50%, mediante cualquiera de las garantías previstas en la ley de Contratación Pública; por el valor restante el urbanizador podrá hipotecar los lotes a favor de la municipalidad, considerando el valor catastral de cada uno de ellos.

De la misma manera, se podrá hipotecar predios diferentes al inmueble a urbanizar. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías.

Art. 280.- Urbanizaciones que se construyan por etapas. El urbanizador constituirá a favor del GAD Municipal una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

Art. 281.- Devolución de la garantía por obras de urbanización. La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y ésta haya sido recibida conforme lo dispuesto en esta Normativa.

Art. 282.- Por obras comunales en proyectos declarados en propiedad horizontal. Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, la garantía a favor del GAD Municipal tendrá un valor igual al 30% del costo de las obras comunales, mediante cualquiera de las garantías previstas en la ley de Contratación Pública.



Sección V

Permisos Varios

Art. 283.- Por movimiento de tierras. Todo movimiento de tierra que se realice en el cantón debe contar con el permiso municipal respectivo, previo informe favorable de las Direcciones de Planificación y Desarrollo Territorial y la Dirección de Servicios Públicos y Obras Estratégicas.

Art. 284.- Permiso para apertura de vías. La apertura de nuevas vías, los desbanques, rellenos y toda modificación de taludes naturales u otras acciones que modifiquen la morfología o la estabilidad del suelo en el cantón, deberá previamente tener autorización municipal, precautelando la estabilidad de los suelos donde se fueran a realizar.

Para este fin, toda persona que realice de forma justificada acción alguna sobre el territorio cantonal deberá presentar los estudios topográficos del estado actual y la modificación que se va a realizar, con la firma de responsabilidad de un profesional en la materia. Deberá contar con el permiso municipal respectivo, previo informe favorable de las Direcciones de Planificación y Desarrollo Territorial y la Dirección de Servicios Públicos y Obras Estratégicas Municipales.

TITULO V

RÉGIMEN SANCIONADOR.

CAPITULO I

Infracciones

Art. 285.- Infracciones. Se consideran infracciones objeto de las sanciones establecidas en este Capítulo, todo incumplimiento por acción u omisión a las normas y reglas técnicas expresadas en la presente Ordenanza con respecto a la Habilitación del suelo/Edificabilidad: edificación, construcción, mantenimiento de cerramientos y predios.

Art. 286.- Potestad Sancionadora. En materia administrativa, la potestad sancionadora la ejerce el GAD municipal de Cotacachi, en virtud de las normas establecidas en la presente Ordenanza. Será ejercido a través de la Comisaría de Construcciones.

Art. 287.- Responsabilidad solidaria por las infracciones. Son responsables de las infracciones el propietario y los que las hayan perpetrado directamente o a través de otras personas, los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal y los que indirectamente cooperen a la ejecución de la infracción, quienes responderán solidariamente. Si la responsabilidad recayere en una persona jurídica, habrá solidaridad entre ésta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

Art. 288.- Obligación adicional de reparar el daño causado. La aplicación de sanciones no exime al infractor de la Obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la conducta prohibida, restablecer las cosas al estado anterior antes de cometerse la infracción o en general, realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para la reposición del daño causado.



Art. 289.- Circunstancias agravantes. Son agravantes la desobediencia y la insistencia.

Art.290.- Prescripción. El tiempo de prescripción de una infracción será de cinco años. El tiempo se cuenta desde que aparecen signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. Sin embargo, en las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

Art. 291.- Denuncia. El proyectista o constructor responsable de trabajos que infrinjan esta Ordenanza, se le suspenderá el carnet profesional registrado en el GAD Municipal.

CAPITULO II

Procedimientos

Art. 292.- Notificación. Conocido por cualquier medio el supuesto cometimiento de una infracción, la Comisaria de Construcciones inmediatamente avocará conocimiento del hecho e iniciará el expediente administrativo mediante providencia notificada a cada una de las partes involucradas y dispondrá la práctica de inspecciones y verificaciones técnicas conducentes a establecer la existencia de la infracción.

Art. 293.- Citación. En el día y hora señalados se practicará la citación, en la que podrá intervenir por una sola vez los interesados por sí o por medio de su abogado legítimamente facultado para ello. De considerarlo pertinente, la Comisaria de Construcciones solicitará la práctica de nuevos informes técnicos. El presunto infractor presentará las pruebas de descargo. Obtenidos los suficientes elementos de juicio, la autoridad sancionadora emitirá su resolución por escrito y notificará de la misma al o los involucrados.

Art. 294.- Resolución Motivada. Una vez agotados los pasos descritos en los artículos precedentes y de acuerdo a las pruebas de descargo se dictará el procedimiento correspondiente en la que se impondrá o no las respectivas sanciones administrativas.

Art. 295.- Recursos. Contra las resoluciones que impongan sanciones administrativas, podrán interponerse el recurso de apelación o el extraordinario de revisión, siguiendo las normas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

CAPITULO III

Sanciones

Art. 296.- Sanciones. Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados, la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial a través de la Comisaría de Construcciones suspenderá el permiso de Habilitación del suelo/Edificabilidad hasta que el propietario o constructor justifique las modificaciones realizadas, debiendo notificar a la Comisaría de Construcciones respectiva para que ésta proceda a la suspensión de las obras.

Si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, o no se permitan las inspecciones o no se han justificado técnicamente las modificaciones, se procederá de acuerdo a lo previsto en la sección de las infracciones, contempladas en esta Ordenanza.

Art. 297.- Infracciones que serán objeto de sanción. Para asegurar la correcta aplicación de las directrices, normas, procedimientos y demás políticas establecidas en la presente Ordenanza, se consideran infracciones objeto de sanción a personas o instituciones públicas o privadas, las siguientes:

En los procesos de urbanizaciones o subdivisiones urbanas:

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

Infracciones con respecto a la construcción de edificaciones:

- a) Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.
- b) Construcciones sin el debido permiso y/o permisos caducados
- c) Construcción sin someterse a los planos.
- d) Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación.
- e) Construcciones sin planos aprobados, ni permisos de construcción y que no respeten las normas de zonificación.
- f) Construcciones sin las debidas medidas de seguridad.
- g) Ejecución de obras de edificación sin autorizaciones que causen daños en bienes protegidos.
- h) Ejecución de obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Ecuatoriana de Construcción.
- i) Construcción de edificaciones sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva
- j) Construcción de edificaciones sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.
- k) Construcción de edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.
- l) Edificaciones que exceden los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y COS Total) establecidos en la zonificación.
- m) Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.
- n) Cualquier construcción o infraestructura que se realice sobre bienes públicos.
- o) Cuando se construya infraestructura arbitrariamente sobre áreas verdes y/o comunales sin autorización municipal.



- p) Utilizar cerramientos colindantes de propiedad privada o Municipal.
- q) Ejecutar cerramientos dentro de los límites privados, afectando a terceros o al Municipio.
- r) Causar daño a bienes públicos como vías, plazas, parques, etc. que pongan en peligro la seguridad de los transeúntes.
- s) Apertura de vanos o ventanas en sitios no permitidos, violentando la privacidad de terceros.
- t) Dejar edificaciones inconclusas, que generen mala imagen y que se contrapongan al ornato de la ciudad.
- u) Dejar en deterioro de fachadas y cerramientos y que se contrapongan al ornato de la ciudad.

En la ejecución de Otros Trabajos:

- a) Ejecución de trabajos varios sin el debido permiso.
- b) Excavaciones que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes.
- c) Remoción de tierras sin permisos.
- d) Demolición de edificaciones sin autorización municipal.
- e) Incumplimiento en la normativa de cubiertas inclinadas.
- f) Instalaciones hidrosanitarias que no cumplan con las normas de construcción.

Art. 298.- Carácter independiente de las sanciones. La facultad para sancionar no requiere de solicitud, denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción, tienen carácter independiente.

Art. 299.- Revocatoria de permisos para edificación. La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial a través de la Comisaria de Construcciones, revocará el permiso para edificación expedido, si comprobare que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes. La revocatoria también podrá ser solicitada a través de cualquier dependencia municipal si se considera y se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que establece alguna de las disposiciones de la presente Normativa.

Art. 300.- Cobro mediante coactiva. El GAD Municipal cobrará a los infractores mediante coactiva, las multas y costos que no fueron oportunamente pagados. Para el efecto, la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito, correspondientes con la emisión de los impuestos del año siguiente inmediato, previa notificación de la Comisaria de Construcciones o quien haga sus veces, con la resolución correspondiente debidamente ejecutoriada o confirmada por el Síndico o quien haga sus veces.

Art. 301.- Penas aplicables. Son penas aplicables a los infractores de las disposiciones de este Capítulo, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

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



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

DISPOSICIONES FINALES

Disposiciones Generales

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

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

TERCERA: Los permisos y certificados otorgados por el Municipio referentes a aprobación de planos, construcciones, fraccionamientos, urbanizaciones, otorgados antes de la vigencia de esta Ordenanza, tendrán validez por el período de tiempo establecido en cada uno de ellos.

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

QUINTA: Se autoriza expresamente a la dirección municipal encargada de la gestión del ordenamiento territorial en coordinación con la unidad relacionada a la gestión ambiental a complementar y actualizar el sistema de reservas ambientales del cantón e incorporarlos al PUGS.

SEXTA: Se autoriza expresamente a la dirección municipal encargada de la gestión del ordenamiento territorial la definición de las zonas periurbanas, de acuerdo a la normativa técnica de uso y gestión de suelo o en su defecto, guardando relación a los conceptos generales aceptados para este término.

SÉPTIMA: Se establece como sistema de coordenadas oficial para todo trabajo o trámite dentro del territorio del cantón Cotacachi, hasta alguna disposición de carácter nacional en contrario; el sistema de Coordenadas SIR GAS, el mismo que será debidamente expresado en estos términos. En el caso de que estos se hayan realizado en otros sistemas diferentes, es necesario establecer las debidas proyecciones.

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

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

Disposiciones Transitorias

PRIMERA: Las actividades industriales que operen dentro del suelo urbano que cuenten con la patente municipal y sean incompatible con el Plan de Uso y Gestión de Suelo; seguirán en funcionamiento mediante la autorización provisional hasta que sea habilitada la zona respectiva.



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

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

CUARTA: Los procesos de aprobación, registro, pago de tributos o de otra índole bajo la figura de Propiedad Horizontal, que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi haya aprobado hasta la puesta en vigencia de la presente ordenanza y que estén localizados en el área rural cantonal, serán incorporados al sistema de catastro rural, para lo cual la Unidad de Tecnologías de la Información TICs del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cotacachi, realizarán la gestión que corresponda para implementar los ajustes informáticos al sistema para su operatividad en un plazo de 90 días contados a partir de la aprobación de esta ordenanza, ajustes que serán puestos en conocimiento de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial para su operación. Adicionalmente se asume que, desde la puesta en vigencia de la presente ordenanza, los procesos de Propiedad Horizontal que se presenten o gestionen en la Municipalidad de Cotacachi, se someterá a la planificación contenida en el PUGS y sus Fichas Técnicas en concordancia con el Atlas Cartográfico.

QUINTA: Para la aplicación de esta ordenanza, se estará en permanente actualización técnica y jurídica, en concordancia con las reformas legales nacionales que modifiquen la estructura general del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Así como las políticas emanadas desde los organismos rectores (MAG, MAE, SENAGUA, entre otros).

SEXTA: La Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial y la Dirección de Desarrollo Social y Culturas, elaborará el Reglamento para la calificación de usuarios para vivienda de Interés social.

SÉPTIMA: En el plazo de 90 días contados a partir de la puesta en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial presentará la ordenanza que reglamenta a la ordenanza de APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN COTACACHI.

OCTAVA: La Municipalidad de Cotacachi en el plazo de 180 días elaborará y pondrá en vigencia la Ordenanza sobre Tipología, Mejoramiento, Gestión y Conservación de vivienda y edificaciones localizadas en el centro histórico, zona patrimonial y perímetro declarado como Pueblos Mágicos de la cabecera cantonal.

NOVENA: Para la aplicación de los procesos sistematizados derivados del PUGS se establece el plazo de 180 días, contados a partir de la puesta en vigencia de la presente ordenanza, tiempo en el cual se implementarán dichos procesos.

DÉCIMA: la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial en coordinación con la Dirección de Servicios Públicos y Obras Estratégicas y la Dirección de Biodiversidad, Tierra y Agua, en el plazo de 180 días, contados a partir de la puesta en vigencia de la presente ordenanza, localizarán terrenos o suelo, para reubicación de curtiembres e industrias que causan impactos negativos al ambiente, como también localizarán suelo para escombreras.

DÉCIMA PRIMERA: La legalización de las parcelaciones rurales que consten en el PUGS, se lo realizará a través del proceso correspondiente, siempre y cuando exista la factibilidad de servicios básicos.

DÉCIMA SEGUNDA: En los procesos de fraccionamiento y regularización en las parroquias de la Zona de Intag en el área urbana y rural se tomará en cuenta lo establecido en esta ordenanza.



Disposición Derogatoria

Deróguese todas las disposiciones generales y especiales que se opongan a la presente Ordenanza.

ANEXOS

Son parte de esta ordenanza los siguientes **Anexos**;

Anexo 1: Glosario de Términos.

Anexo 2: Coordenadas de los Límites Urbanos.

Anexo 3: Tabla de Compatibilidad del Uso de Suelo.

Anexo 4: Tabla de Zonificación de Usos de Suelo y Lote Mínimo

Anexo 5: Directrices Viales - Tablas

Anexo 6: Tabla de Estacionamientos.

Anexo 7: Tabla de Propiedad Horizontal.

Además, es parte de esta ordenanza, el Anexo 8. Atlas Cartográfico del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Cotacachi y el Anexo 9: Fichas Técnicas de Zonificación del PUGS

Disposición Final

La presente ordenanza entrará en vigencia el día siguiente de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Ana de Cotacachi a los días del mes junio de 2021.

Eco. Auki Tituaña Males
ALCALDE DE COTACACHI

Abg.
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la presente “ORDENANZA QUE APRUEBA LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN COTACACHI”, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Ana de Cotacachi, en dos discusiones realizadas en sesiones extraordinarias N° de de junio del 2021 y N° de de junio del 2021.

Cotacachi,

Abg.
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA ANA DE COTACACHI. - Por cuanto la presente “ORDENANZA QUE APRUEBA LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN COTACACHI”, reúne todos los requisitos



constitucionales y legales; y, de conformidad con lo prescrito en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente ORDENANZA.

Cotacachi,

EJECÚTESE

Eco. Auki Tituaña Males
ALCALDE DE COTACACHI

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor economista Auki Tituaña Males, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Ana de Cotacachi, el

Cotacachi,

Abg.
SECRETARIO GENERAL



Índice de contenidos

TITULO I	2
DISPOSICIONES PRELIMINARES	2
CAPITULO I	2
Objeto, Ámbito, Vigencia y Revisión	2
CAPÍTULO II	3
Efectos y Contenido	3
TÍTULO II	4
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	4
CAPITULO I	4
Instrumentos de Planificación	4
CAPITULO II	5
Políticas Urbanas	5
CAPITULO III	6
Políticas Rurales	6
CAPITULO IV	6
Control y gestión territorial	6
CAPITULO V	7
Instrumentos de gestión del Suelo	7
TÍTULO III	9
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO	9
CAPÍTULO I	9
Definiciones	9
CAPÍTULO II	10
Clasificación de Suelo	10
CAPÍTULO III	12
Límites cantonales urbanos	12
CAPÍTULO IV	13
Usos de Suelo	13
CAPÍTULO V	19
Compatibilidad de los usos del suelo	19
CAPITULO VI	20
Zonificación de uso y ocupación de suelo	20
CAPÍTULO VII	25



Espacio Público.....	25
CAPÍTULO VIII	28
Desarrollo Urbano	28
CAPÍTULO IX	35
Edificaciones.....	35
TITULO IV	50
NORMATIVA TÉCNICA	50
CAPITULO I	50
Trámites y Procedimientos.	50
CAPITULO II.....	61
Aprobación de Planos, Permisos de Construcción y Permisos Varios.....	61
TITULO V	65
RÉGIMEN SANCIONADOR.....	65
CAPITULO I	65
Infracciones.....	65
CAPITULO II.....	66
Procedimientos.....	66
CAPITULO III.....	66
Sanciones.....	66
DISPOSICIONES FINALES.....	69
Disposiciones Generales	69
Disposiciones Transitorias	69
Disposición Derogatoria	71
ANEXOS.....	71