

REGISTRO OFICIAL[®]
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL
DE PATATE**

**ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN
Y GESTIÓN DEL SUELO,
2021 - 2033**



PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN
PATATE



PATATE



COMPONENTE
NORMATIVO

**“PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL
CANTÓN PATATE”**



Arq. Iván Acurio Morejón

ÍNDICE

Normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo	
EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO	
MUNICIPALIDAD DE L CANTÓN SAN CRISTÓBAL DE PATATE	
CONSIDERANDO:	
CAPÍTULO II	
DEL SUELO, SU CLASIFICACIÓN Y TRATAMIENTOS	
CAPÍTULO III	
DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO	
CAPÍTULO IV	
DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL Y PROFESIONAL	
CAPITULO V	
PLANIFICACION TERRITORIAL.....	
CAPÍTULO VI	
ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y PLANES	
COMPLEMENTARIOS DEL CANTÓN PATATE	
CAPITULO VII	
COMISIÓN TÉCNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO.....	
CAPITULO VIII	
DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN TERRITORIAL	
CAPITULO IX	
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
DEL SUELO NO URBANIZABLE O RURAL.....	
CAPITULO VIII	
OCUPACION DEL SUELO	
CUADROS NORMATIVOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DELIMITADOS EN SUELO RURAL	
CAPÍTULO IX.....	
DE LAS CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO	
CAPÍTULO X	
DEL SISTEMA VIAL CANTONAL.....	
DE LAS VÍAS URBANAS	

DE LAS VÍAS RURALES

CAPÍTULO XI

 DE LA ACTUACIÓN PROFESIONAL

 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS

CAPITULO XII

 FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

CAPITULO XIII

 DEL PERMISO PARA FRACCIONAMIENTO

 DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Georreferenciación del límite urbano Parroquia Patate.....

Tabla 2. Georreferenciación del límite cabecera de la parroquia El Triunfo.

Tabla 3. Georreferenciación del límite cabecera de la parroquia Los Andes.

Tabla 4. Georreferenciación del límite cabecera de la parroquia Sucre.

Tabla 5. Asentamientos humanos delimitados suelo rural

Tabla 6. Polígono intervención territorial cabecera cantonal Patate (Parroquia Patate) .

Tabla 7. Polígono intervención territorial cabecera parroquial El Triunfo

Tabla 8. Polígono intervención territorial cabecera parroquial Los Andes

Tabla 9. Polígono intervención territorial cabecera parroquial Sucre

Tabla 10. Subclasificación del uso de la vivienda

Tabla 11. Vivienda de baja densidad (v0)

Tabla 12. Vivienda de media densidad (v1):

Tabla 13. Vivienda de alta densidad con usos zonales

Tabla 14. Usos especiales de zonas rosa

Tabla 15. Uso principal

Tabla 16. Tamaño mínimo de parcela y frentes

Tabla 17. Tamaño mínimo de parcela

Tabla 18. Parroquia Patate.....

Tabla 19. Fraccionamiento **¡Error! Marcador no definido.**

Tabla 20. Ejes viales.....

Tabla 21. El Triunfo

Tabla 22. Fraccionamiento **¡Error! Marcador no definido.**

Tabla 23. Los Andes.....

Tabla 24. Fraccionamiento **¡Error! Marcador no definido.**

Tabla 25. Sucre

Tabla 26. Fraccionamiento **¡Error! Marcador no definido.**

Tabla 27. Eje vial..... **¡Error! Marcador no definido.**

Tabla 28. Cuadro normativo asentamientos humanos delimitados en suelo rural

Tabla 29. Fraccionamiento **¡Error! Marcador no definido.**

Tabla 30. Estacionamientos mínimos requeridos

Tabla 31. Especificaciones mínimas sobre vías urbanas

Tabla 32. Especificaciones mínimas sobre vías rurales

Tabla 33. Unidades en propiedad horizontal

Tabla 34. Espacios comunales

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1. Georreferenciación del límite urbano Parroquia Patate.....	
Mapa 2. Límite urbano cabecera parroquial El Triunfo.	
Mapa 3. Límite urbano cabecera parroquial Los Andes.....	
Mapa 4. Límite urbano cabecera parroquial Sucre.....	
Mapa 5. Asentamientos humanos delimitados.	
Mapa 6. Parroquia Parroquia Patate	
Mapa 7. Parroquia El Triunfo.....	
Mapa 8. Parroquia Los Andes	
Mapa 9. Parroquia Sucre	

Normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo**EL ÓRGANO LEGISLATIVO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL “SAN CRISTÓBAL DE PATATE”****CONSIDERANDO:**

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

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

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

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

Que en los numerales 1, 2, 7, 8, 11 y 12 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el Art. 55, literales a), b), g), h), j) y k) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la ley: “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la

ocupación del suelo urbano y rural”; “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”; “Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley”; “Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construirlos espacios públicos para estos fines”; “Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas” y “Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras;”.

Que el Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”;

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

Que el Art. 415 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que el “Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso

racional del agua, y de reducción, reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.”;

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

Que el Art. 54, literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, determina como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, la elaboración y ejecución del plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;

Que el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; que además, debe delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas; preservando y garantizando el acceso de las personas a su uso; en concordancia con las disposiciones del Art. 67 del mismo cuerpo legal;

Que el literal x) del Art. 57 en concordancia con el literal y) del Art. 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que, al concejo municipal y metropolitano, les corresponde: “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”;

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

Que el Art. 19 de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece la “Garantía de la soberanía alimentaria, aplicando políticas públicas sectoriales en coordinación con las políticas del GAD Municipalidad de Patate, asegurará el cumplimiento del objetivo estratégico de la soberanía alimentaria y el desarrollo productivo agrario (...)”.

Que el Art. 141 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala sobre el ejercicio de la competencia de explotación de materiales de construcción que: “De conformidad con lo dispuesto en la Constitución y la ley, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras de su circunscripción. Para el ejercicio de esta competencia dichos gobiernos deberán observar las limitaciones y procedimientos a seguir de conformidad con las leyes correspondientes. (...)”.

Que el Art. 50 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala que: “Se limita el avance de la frontera agrícola en ecosistemas frágiles y amenazados, como páramos, manglares, humedales, bosques nublados, bosques tropicales, secos y húmedos, zonas de patrimonio natural, cultural y arqueológico.

Se respetarán los asentamientos humanos y las actividades agrarias existentes en estas zonas. Cuando se trate de predios de comunidades o personas individuales de la agricultura familiar campesina de subsistencia, estas actividades deberán enmarcarse en un instrumento de manejo zonal que incluya su corresponsabilidad en el control de la ampliación de la frontera agrícola y la protección ambiental, que será formulado por la Autoridad Agraria Nacional en un proceso participativo comunitario y según los lineamientos que emita la Autoridad Ambiental Nacional.

No se permitirá el avance de la frontera agrícola en los páramos no intervenidos que se encuentren sobre los 3300 metros de altitud sobre el nivel del mar, al norte del paralelo tres latitud sur, y sobre los 2700 metros de altitud, al sur de dicho paralelo; y en general, en áreas naturales protegidas y particularmente en los territorios con alta biodiversidad o que generen servicios ambientales (...); Que el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: “Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

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

Que el Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su Art. 3, señala: “Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el

cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial.

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

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

Que el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo con el numeral 3 de su Art. 3 es: numeral 7. Racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano”;

Que el numeral 6 del Art. 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece como implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad: “Conservar el suelo, los edificios, las construcciones y las instalaciones en las condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural y cultural, y a la seguridad de las personas”;

Que, el numeral 2 del Art. 10 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo determina que el ordenamiento territorial tiene por objeto: “2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio”; Que el Art. 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su numeral 3 que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, 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 a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.”;

Que el Art. 11 numeral 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, observarán criterios como el de acoger el diagnóstico y modelo territorial de nivel cantonal y provincial;

Que el Art. 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que, en el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico (..);

Que el Art. 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que: “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación”;

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

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

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

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

Que el Art. 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que “El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial. (...) La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de información y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos.”;

Que la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo manifiesta que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.”;

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

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

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

Que el Art. 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo; y, en ejercicio de la atribución que le confiere el literal b) del Art. 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y las demás disposiciones contenidas en su Reglamento de aplicación;

Que, el Art. 64 del Reglamento a la Ley Orgánica de Recursos Hídricos Uso y Aprovechamiento del Agua, establece que las zonas de protección hídrica tendrán una extensión de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce o de la máxima extensión ordinaria de la lámina de agua en los embalses superficiales (...)

Que, el Art. 65 del Reglamento a la Ley Orgánica de Recursos Hídricos Uso y Aprovechamiento del Agua, establece que quedarán sometidas a las zonas de protección hídrica, las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional (...) y que la ejecución de cualquier obra o trabajo de los indicados exigirá autorización previa de la Autoridad de Demarcación Hidrográfica o el Responsable Técnico del Centro de Atención al Ciudadano correspondiente, a solicitud del interesado, sin perjuicio de cuantas otras autorizaciones sean precisas obtener según el ordenamiento jurídico en cada caso aplicable.

Que el Art. 1 de la Resolución ZPH-2019-001 del 25 de septiembre del 2019, ratifica: “Establecer como zona de protección hídrica en un ancho de 100 metros en los dos márgenes, medidos horizontalmente a partir de la huella de la máxima crecida y perpendicular a dirección del flujo de todos los álveos, cauces naturales, ríos o quebradas, que están dentro de la jurisdicción de la demarcación Hidrográfica del Pastaza (...).”

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere el Art. 240 e inciso final del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo dispuesto en el Art. 57, letra a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la autonomía política de la que gozan los gobiernos autónomos

descentralizados municipales al tenor del Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, expide la siguiente:

ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN
PATATE 2021-2033

CAPITULO I

ÁMBITO, VIGENCIA,

Art. 1.- Ámbito de Aplicación. - La presente ordenanza tendrá su aplicación dentro de los límites del cantón Patate, será de fuerza obligatoria general y de aplicación en todo su territorio, tendrá como finalidad procurar el ordenamiento del territorio de acuerdo a la normativa vigente, ejerciendo control sobre el mismo como competencia exclusiva, sobre toda intervención en el uso, ocupación y fraccionamiento del suelo que se realice en el cantón.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Patate, que se conocerá por sus siglas “PUGS-PATATE 2033”, es el instrumento de planificación con el que se manejará el uso y la gestión del suelo en el cantón Patate.

Art.2.- Vigencia. - La vigencia de la presente ordenanza corresponde al año de proyección del PUGS del Cantón Patate 2021-2033, por lo que constituirá una política pública del GAD municipal la continuidad de su aplicación normativa; entrará en vigencia a partir de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial.

Art.3.- Supremacía Normativa. - Las disposiciones de la presente Ordenanza se subordinan al Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021/2033.

Las normas contenidas en esta ordenanza, prevalecen sobre las de cualquier otra Ordenanza en materia de ordenamiento territorial.

Art. 4.- Interpretación. - La interpretación de las disposiciones de la Ordenanza y del Plan del Uso y Gestión del Suelo en caso de necesitarlo, solamente le compete al Concejo

Cantonal y le corresponde hacerlo en forma obligatoria, así como acordar su modificación, lo hará mediante reforma a la ordenanza, sobre la base de la documentación del PUGS y los informes de la Dirección de Planificación y de Asesoría Jurídica; esta Ordenanza deberá ser igualmente publicada en el Registro Oficial.

Art. 5.- Facultades. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Cristóbal de Patate, a través de sus Direcciones Departamentales, Jefaturas correspondientes y de la Orden y Control, serán las encargadas de hacer cumplir con lo señalado en el presente instrumento legal y tendrá como facultades las siguientes:

1. Establecer de acuerdo con las disposiciones legales el uso, ocupación y gestión del suelo y determinar el tipo de construcciones que se puede realizar en ellos y la determinación de sus densidades poblacionales permisibles.
2. Otorgar permisos de construcción para la ejecución de obras, y emitir líneas de fábrica.
3. Aprobar los planos de construcción cuando estos cumplan con todas las disposiciones emitidas en la presente Ordenanza, las Normas Generales de Arquitectura y Urbanismo, y el Código Ecuatoriano de la Construcción.
4. Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas, de ser necesario; o para verificar el uso que se haga de un predio, instalación, edificio o construcción.
5. Autorizar o negar de acuerdo con esta Ordenanza, el uso del suelo, o la ocupación de una instalación, edificio o construcción.
6. Ordenar la suspensión temporal o definitiva de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos en la presente Ordenanza.
7. Tomar las acciones y medidas pertinentes en relación a edificios vetustos o peligrosos que causen molestias o interrumpen el libre tránsito.
8. Ordenar y ejecutar la demolición de edificaciones en los casos previstos en la presente Ordenanza.
9. Determinar las garantías necesarias para el cumplimiento de la presente normativa.
10. Imponer las sanciones correspondientes por violación a la presente Ordenanza.

Las demás que le confieren la presente Ordenanza y las disposiciones legales aplicables.

CAPÍTULO II

DEL SUELO, SU CLASIFICACIÓN Y TRATAMIENTOS

Art. 6.- Definición de suelo. - El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones: social, económica, cultural y ambiental.

Art. 7.- Clasificación del suelo. - Para los fines del ordenamiento territorial, conforme lo dispone la LOOTUGS y su reglamento el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rural.

Los suelos urbanos son los ocupados por asentamientos humanos delimitados bajo la ordenanza, que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

Los suelos urbanos comprenden: el área de la cabecera cantonal de Patate y de las 3 cabeceras parroquiales rurales: El Triunfo, Los Andes, y Sucre.

Los Suelos Rurales son los destinados principalmente a actividades agro-productivas, extractivas, turísticas, forestales, de vivienda rural o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Art. 8.- Sub clasificación del suelo urbano. – El suelo urbano se subclasifica en:

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

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

Suelo urbano de protección. - Es el 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 restringe la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

Art. 9.- De los tratamientos urbanísticos para suelo urbano. – El suelo urbano es objeto de los siguientes tratamientos:

Tratamiento de conservación. - Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

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

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

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

Renovación. - Áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Sostenimiento. - Para áreas con 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 intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Art. 10.- Sub clasificación del suelo rural. – El suelo rural se subclasifica en:

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

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

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

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

Art. 11.- De los tratamientos urbanísticos para suelo rural para asentamientos humanos. - El suelo rural es objeto de los siguientes tratamientos:

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

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 en la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

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.

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.

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

En ningún caso, el tratamiento aplicable al suelo asignado deberá contraponerse a la vocación y capacidad de dotación de los sistemas públicos de soporte.

CAPÍTULO III

DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Art. 12.- Derechos de los propietarios del suelo urbano. - La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a. Al beneficio urbanístico que el planeamiento conceda a los predios según la zona en que se encuentre ubicada.
- b. A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- c. A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.
- d. Acceder a compensación por afectaciones de acuerdo con lo establecido en el COOTAD en la disposición general décima séptima.

Art. 13.- Deberes de los propietarios del suelo urbano. -La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a. Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización y Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
- b. Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
- c. Solicitar y obtener el permiso de construcción.
- d. Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.
- e. Edificar en los predios en los plazos fijados en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.
- f. Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en el presente plan.
- g. Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- h. Sujetarse al régimen de gestión del suelo correspondiente.
- i. Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
- j. Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- k. Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.
- l. No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.
- m. Urbanizar conforme a las etapas previstas en el PUGS y que nacen con la calificación del suelo y comprende la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructura para que adquiera la condición de predio urbanizado. Sin embargo, los propietarios de estos suelos podrán solicitar al GAD Municipalidad San Cristóbal de Patate, autorización para urbanizar en otros periodos diferentes a los previstos en el Plan, siempre y cuando, doten de todos los servicios básicos e infraestructura requerida a su costo y responsabilidad, en

concordancia a lo establecido en el Art. 50 y 52 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Art. 14.- Derechos de los propietarios del suelo rural. - La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a. A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico y a edificar construcciones que guarden relación con la subclasificación de suelo establecida, esto es, de producción, de aprovechamiento extractivo, de expansión urbana o de protección.
- b. A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en esta ordenanza y en el ordenamiento jurídico vigente, que nace con la aprobación del plano de la edificación.
- c. A implantar edificaciones relacionadas o complementarias con el manejo agropecuario, siempre que los mismos sean compatibles con el uso del suelo determinado en esta Ordenanza. Estas instalaciones deberán contar con una franja de aislamiento perimetral, en la cual, no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para siembra de especies forestales, arbustos y cultivos. El ancho y las condiciones de esta franja, se determinará de acuerdo con la actividad agroindustrial a implantarse, no debiendo ser menor a 10 metros.
- d. Acceder a compensación por afectaciones de acuerdo con lo establecido en el COOTAD disposición general décima séptima.

Art. 15.- Deberes de los propietarios del suelo rural. - La clasificación del suelo como rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a. Requerir los permisos y autorizaciones correspondientes para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.
- b. Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas de uso y ocupación del suelo; y, respetar el tamaño mínimo de lote establecido por esta Ordenanza.
- c. Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos,

- recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección.
- d. Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
 - e. Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
 - f. No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.
 - g. En las tierras pertenecientes a las comunas y cooperativas agrícolas, éstas pueden: definir, limitar y regular los usos de suelo de mutuo acuerdo entre el Gobierno Provincial, Gobierno Municipal, el Ministerio de Agricultura y Ganadería, GAD's Parroquiales y los cabildos comunales, sobre la base de los estudios realizados por el PDOT – Patate 2023, y la Dirección de Planificación del GAD Municipal.

CAPÍTULO IV

DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL Y PROFESIONAL

Art. 16.- De las atribuciones del GAD Municipal San Cristóbal de Patate. - El GAD Municipal San Cristóbal de Patate, tiene las siguientes facultades:

- a. Ajustar su accionar a las previsiones del PUGS PATATE 2021-2033.
- b. Obtener de los sectores públicos, privados y sociales, la información necesaria para la aplicación del PUGS PATATE 2021- 2033.
- c. Implementar los planes e instrumentos de desarrollo territorial a los que se refiere esta Ordenanza.
- d. Aplicar las normas para la utilización del suelo según el porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, las características y el destino de éstas.
- e. Adoptar las medidas necesarias para la ejecución del ordenamiento territorial y urbanístico.
- f. Fortalecer las facultades previstas en esta Ordenanza para el mantenimiento del control territorial y urbanístico.

Art. 17.- Intervención de profesionales.- Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico del GAD Municipal San Cristóbal de Patate requiera la intervención de un profesional para la obtención, modificación o rectificación de un documento que acredite la habilitación del suelo para el uso u ocupación, este deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro profesional municipal del título correspondiente en los documentos y peticiones ingresadas a la Municipalidad.

Los profesionales técnicos competentes, y participantes de los procesos, serán responsables solidarios del cumplimiento de las regulaciones y normas técnicas vigentes tanto nacionales como locales y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos cada vez presentados ante el GAD Municipal San Cristóbal de Patate.

Art. 18.- Del control territorial. - Tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones de uso y ocupación del suelo estén de acuerdo con la reglamentación y normativa propuesta en esta Ordenanza, así como restablecer en su caso la ordenación infringida.

Se ejerce el control territorial y urbanístico mediante la Dirección de Obras Públicas, a través de la Jefatura de Orden y Control, la cual deberá determinar unidades de control para todo el cantón, y controlar los proyectos de fraccionamiento y de edificación; pudiendo delegar el control de la acción, para que éstos actúen en función de lo que expresa esta Ordenanza y más normas jurídicas.

La Dirección de Obras Públicas a través de la jefatura de Orden y Control, está facultada para emitir informes al sistema integrado de justicia del GAD Municipal San Cristóbal de Patate, en caso de existir infracciones, para que estos actúen en función de lo que expresa esta ordenanza y más normas jurídicas.

Las funciones de la Entidad Municipal de Control están dirigidas a: realizar el control del territorio, velar que tanto las edificaciones como los fraccionamientos (lotizaciones, fraccionamientos, divisiones), cumplan con las disposiciones del PUGS-PATATE 2021-2033 y las establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 19.- Protección de la propiedad y no pago de indemnización por ordenación urbana.

Con el PUGS PATATE 2021- 2033 se reconoce lo siguiente:

1. Los instrumentos de planificación, instrumentos técnicos, instrumentos administrativos, así como las ordenanzas, no afectan ni modifican la titularidad
2. La ordenación y la determinación de usos mediante dichos instrumentos no confiere a los titulares de los bienes derechos de indemnización, tratándose de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.

Art. 20.- Distribución de cargas y beneficios. - Los beneficios generados por el planeamiento territorial y por la definición de nuevos instrumentos de planificación y gestión del suelo que permitan el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable deberá mantener un equilibrio de distribución con las cargas impuestas, estas cargas se pagarán en dinero o en especie como suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura.

CAPITULO V

PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Art. 21.- Planificación.- Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por planificación el proceso global que identifica las acciones físicas, institucionales y reglamentarias que deben emprender a través de planes, el Municipio y la comunidad con el fin de lograr un desarrollo sustentable que les permita a las presentes y futuras generaciones usufructuar de los recursos naturales y realizar actividades socio-económicas necesarias para su mejoramiento material dentro de un criterio de desarrollo sostenible.

De conformidad con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

Serán nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación.

Art. 22.- Objetivos de la Planificación Territorial. - Los planes municipales para el ordenamiento territorial y la acción urbanística, perseguirán los siguientes objetivos generales:

- a. Procurar un aprovechamiento racional y sustentable del suelo y propender hacia una equilibrada relación entre la sociedad y su entorno.
- b. Procurar que el suelo se utilice de manera compatible con el bienestar de los habitantes, el bien público y la función social.
- c. Asegurar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios.
- d. Racionalizar la inversión y el uso de los recursos públicos y privados en el territorio.
- e. Mejorar la calidad de vida de la comunidad y propender el buen vivir.
- f. Dotar de infraestructura y servicios de calidad al territorio del cantón
- g. Procurar un apropiado desarrollo vial en el cantón
- h. Categorizar el suelo como base de la planificación del ordenamiento territorial.
- i. Potenciar factores de producción para garantizar servicios ambientales, seguridad alimentaria, protección de recursos naturales y servicios eco sistémicos.

Art. 23.- De los instrumentos de planificación. - Constituyen instrumentos de la planificación: el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, PUGS-PATATE 2021- 2033, Planes Parciales, Planes Especiales, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Normas NEC y los Planes Parroquiales, vigentes.

Art. 24.- De los Planes Parciales. - Los planes parciales son instrumentos de planeamiento complementarios al PUGS 2021-2033 cuyo objetivo es la ordenación y desarrollo particularizado. Su delimitación está establecida en el componente urbanístico del PUGS 2021- 2033 y se deben tener las siguientes consideraciones:

- a. Estará orientado a ordenar en detalle un área homogénea que se va a urbanizar en un plazo relativamente breve para incorporarse a la ciudad;
- b. Va a determinar reservas de suelo, para equipamientos: educativo, cultural, salud, bienestar social, turísticos, recreativo, deportivo y demás servicios;
- c. Determina el trazado y características geométricas de la red vial y sus enlaces con los sistemas generales; y,
- d. El trazado de las redes de infraestructura: como agua potable, alcantarillado, telefonía, electricidad, conectividad y otros.

Art. 25.- De los Planes Especiales. - Son instrumentos complementarios de planificación que se desarrollarán en áreas delimitadas en el componente urbanístico del PUGS 2021-2033 y están orientados a definir en detalle un aspecto o componente particular del territorio. Acoge o modifica las determinaciones sobre ordenamiento, usos y ocupación del suelo definidos por el PUGS-PATATE 2021- 2033:

- a. Soluciona problemas de congestión.
- b. Crea dotaciones urbanísticas y de equipamientos comunitarios.
- c. Sanea barrios insalubres.
- d. Soluciona problemas de circulación, estética y mejora el medio ambiente.
- e. Interviene en estructuras urbanas y arquitectónicas existentes.
- f. Interviene para su protección o transformación en áreas verdes y bosques.
- g. Impide la construcción y localización de usos perjudiciales en las zonas y sectores definidos en el PUGS-PATATE 2021-2033.
- h. Realiza obras de infraestructura para mejorar las condiciones de higiene y seguridad.
- i. Define el manejo de las fuentes de agua para la producción, la recreación y el consumo.
- j. Protege la conservación del Patrimonio histórico, artístico y natural, elementos naturales y urbanos característicos: plazas, calles, edificaciones y conjuntos de interés, jardines de carácter histórico o botánico.
- k. Puesta en valor de edificaciones y conjuntos arquitectónicos significativos.

CAPÍTULO VI

ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y PLANES COMPLEMENTARIOS DEL CANTÓN PATATE

Art. 26.- Estructura y contenido del Plan de Uso y Gestión de Suelo. - El PUGS PATATE 2021-2033 contiene la siguiente estructura:

Componente Estructurante: Es el diagnóstico de la estructura urbano-rural del cantón cuyo resultado será la clasificación y subclasificación del suelo cantonal.

Componente Urbanístico: Formulará las regulaciones respecto a los tratamientos, uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante y en base al modelo territorial deseado del PDOT PATATE 2019-2023; además de establecer los estándares de equipamiento, las reservas de suelo para el nuevo equipamiento, la estructura vial principal, la determinación de los planes complementarios y las unidades de actuación urbanística.

Componente de Gestión de Suelo: Plantea y especifica los instrumentos de planeamiento.

Componente Normativo: Corresponde a la presente Ordenanza.

Art. 27.- Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios (PUC) son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del PUGS-PATATE 2021-2033, y se clasifican en:

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

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al PDOT PATATE 2019-2023 y no modificarán el componente estructurante del PUGS PATATE 2021- 2033, además que se sujetarán a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Art. 28.- Planes maestros sectoriales. - Su objetivo es detallar, desarrollar y/o implementar políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal; su iniciativa será cantonal o del ente rector nacional según la materia. Téngase como referencia a los planes viales, de movilidad y transporte, de agua y saneamiento ambiental, vivienda de interés social, dotación y mantenimiento de equipamientos, sin exclusividad,

Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del PDOT PATATE 2019-2023, además del PUGS PATATE 2021- 2033.

Art. 29.- Contenidos mínimos de los Planes Maestros Sectoriales. - Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

- a. Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.
- b. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el PDOT PATATE 2019-2023 y PUGS - PATATE 2021- 2033.
- c. Determinación de las especificaciones técnicas puntuales del plan.
- d. Conclusiones y anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Art. 30.- Los planes parciales. - Son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el PUGS PATATE 2021-2033.

- a. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.
- b. Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

Art. 31.- Contenidos mínimos de los Planes Parciales. – Se determina el contenido según lo establecido en la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos para la aprobación del PUGS y corresponde a los siguientes contenidos mínimos:

- a. Diagnosticar las condiciones actuales, la delimitación, características y estructura;
- b. Determinar programas y proyectos asociados al mejoramiento de sistemas públicos de soporte; dentro de estos se contempla a los programas para:
 - i. La regularización prioritaria de asentamientos de hecho con capacidad de integración urbana.
 - ii. Regulación y reforzamiento de construcciones informales.
 - iii. La relocalización de asentamientos de hecho en áreas de riesgo no mitigable.
 - iv. Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
 - v. Delimitar las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el PUGS PATATE 2021- 2033;
- c. Articular y concordar con lo previsto en el PDOT PATATE 2019-2023 y en su correspondiente PUGS PATATE 2021- 2033; se requiere:
 - i. Establecer mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
 - ii. Establecer mecanismos de gestión del suelo;
 - iii. Establecer mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada; y,
 - iv. Conclusiones y anexos.

En caso de corresponder a un plan parcial que incorpora suelo rural a suelo urbano de expansión, se realizará conforme los lineamientos del PUGS PATATE 2021- 2033, del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como, del Ministerio del Ambiente;

Art. 32.- Desarrollo de los Planes Parciales. - Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, bajo los siguientes parámetros:

- a. Diagnóstico de las condiciones actuales: este contemplará un levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta del Plan Parcial, definiendo:
 - La delimitación y características del área de actuación urbana y de expansión urbana.
 - Valor del suelo en función del uso actual, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.
 - Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
 - Estructura Predial
 - Identificación y delimitación de suelos públicos, suelos vacantes y previsión de equipamientos.
 - Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
 - Condiciones de amenaza y riesgos de origen natural y antrópico.

- b. Modelos de ocupación del suelo para el área (polígono) de actuación urbana y de expansión urbana del plan parcial y normativa urbanística. - En concordancia con el PDOT PATATE 2019-2023 y el PUGS PATATE 2021- 2033 se definirán los objetivos y directrices urbanísticas específicas del sector, para determinar mecanismos de planificación y ordenamiento territorial, mediante:

- Delimitación de afectaciones que restrinjan el derecho a construir respetando las áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
 - Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos y la localización de equipamientos públicos y privados.
 - Aplicación de la normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.
- c. Instrumentos de Gestión del Suelo. - Dependiendo del contexto de actuación del plan parcial se incluirán mecanismos de gestión que permitan al GAD Municipal San Cristóbal de Patate incidir en las decisiones de su territorio, a través de:
- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (por ejemplo: unidades de actuación urbanística, entre otros);
 - Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial (por ejemplo: reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre partícipes, entre otros);
 - Instrumentos para regular el mercado del suelo (por ejemplo: derecho de adquisición preferente, declaración de desarrollo y construcción prioritaria, declaración de zonas especiales de interés social, anuncio del proyecto, afectaciones, derecho de superficie, banco de suelo, entre otros);
 - Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano (por ejemplo: concesión onerosa de derechos, entre otros);
 - Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho (por ejemplo: declaratoria de regularización prioritaria, entre otros);
- Los instrumentos de gestión del suelo deberán observar lo señalado desde el Art. 47 hasta el Art. 76 de la LOOTUGS.
- d. Mecanismos de financiamiento. - Los planes parciales, deberán adoptar un modelo de gestión con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios

con la determinación de variables para el cálculo del valor del suelo, costo de construcción de infraestructura general y local.

Art. 33.- Planes parciales para la gestión de suelo de interés social. - Serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo con lo establecido en el PDOT PATATE 2019-2023 y el PUGS PATATE 2021- 2033, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares.

Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del PUGS PATATE 2021- 2033. La aprobación mediante Ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión, sus contenidos serán los determinados en el Art. 33 del Reglamento de la LOOTUGS, la Normativa Legal vigente en cuanto a los “Lineamientos para Procesos de Regularización y Levantamiento de Información Periódica de los Asentamientos Humanos de Hecho” y demás legislación vigente.

Art. 34. - Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. – El GAD Municipal de San Cristóbal de Patate podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del PUGS PATATE 2021- 2033.

Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

Art. 35.- Aprobación de los planes urbanísticos complementarios. - Los instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante Ordenanza municipal.

La Dirección de Planificación elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de

la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta del Plan Urbanístico Complementario (PUC), memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del GAD Municipal de San Cristóbal de Patate.

Art. 36.- Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios. - Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por GAD Municipal de San Cristóbal de Patate en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

- a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
- b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.
- c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
- d) Por solicitud del Órgano Legislativo Municipal.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo Cuerpo Colegiado.

Art. 37.- Registro de los Planes Urbanísticos Complementarios. - El GAD Municipal San Cristóbal de Patate almacenará el repositorio de los planes urbanísticos complementarios promulgados vía Ordenanza bajo su responsabilidad.

CAPITULO VII

COMISIÓN TÉCNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO

Art. 38. - De la conformación del Comité Técnico de Planificación Territorial. -

Estará integrado por los directores de los departamentos de: Planificación Territorial y Servicios Públicos y las jefaturas de Catastros y Avalúos y Gestión de Riesgos, Orden y Control; la Dirección de Planificación será quien presida el Comité Técnico y la Secretaría de la Dirección de Servicios Públicos será quien asuma el cargo de secretario del Comité Técnico de Planificación. Dependiendo de la temática se pueden convocar a otras dependencias municipales quienes participarán de la sesión con carácter informativo y de asesoramiento.

Art. 39. - De las funciones, atribuciones y responsabilidades del Comité Técnico de Planificación Territorial. -

Será dirimir problemas suscitados en la implementación de los contenidos de esta Ordenanza, en los siguientes escenarios:

- Cuando existan casos de excepción no contemplados en la presente Ordenanza que repercutan sobre el uso y ocupación del suelo.
- Cuando existan casos motivo de conflicto de aplicación de la presente Ordenanza.
- En los casos expuestos en los articulados referentes a la compatibilidad e incompatibilidad de usos de suelo y a la definición del marco legal de la Concesión Onerosa de Derechos.
- Casos solicitados por las dependencias municipales que tengan vinculación con el uso y gestión de suelo.

Las resoluciones dictaminadas por el Comité Técnico de Planificación Territorial serán vinculantes y deberán ser puestas en conocimiento del Concejo Cantonal.

Art. 40. - Del funcionamiento del Comité Técnico de Planificación Territorial. – El funcionamiento será regulado por un acto administrativo de carácter normativo expedido por la máxima autoridad ejecutiva, de conformidad con el Código Orgánico Administrativo.

Art. 41. - Compatibilidad e incompatibilidad de usos de suelo. – La Dirección de Planificación podrá solicitar al Comité la factibilidad de emisión de certificación de compatibilidad de uso de suelo, en aquellos casos que los usos solicitados no estén

considerados en el listado de usos. El Comité hará el análisis particular del caso para definir la aprobación o negativa del certificado de compatibilidad.

Para el análisis particular se deberá considerar como mínimo:

1. Una descripción detallada de la actividad.
2. Una inspección de sitio para comprobar los posibles impactos de dicho uso.
3. Las posibles semejanzas con otros usos de suelo.

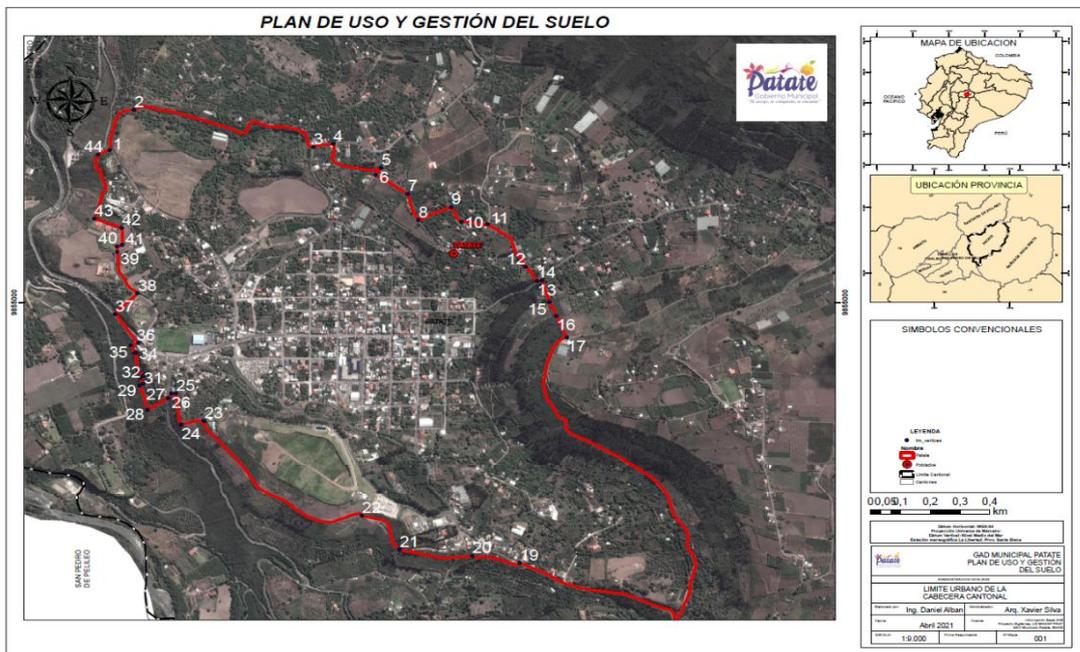
El Departamento de Planificación procederá en función de lo definido por el Comité Técnico de Planificación.

CAPITULO VIII

DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN TERRITORIAL

Art.- 42- Límites Urbanos parroquiales. - Los límites constituyen bordes referenciales para generar la aplicabilidad de la normativa correspondiente, se regirán a los planos respectivos determinados por el PUGS PATATE 2021- 2033 y a los respectivos cuadros de geo-referenciación con sistema de coordenadas WGS 84.

Mapa 1. Georreferenciación del límite urbano Parroquia Patate



Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS.

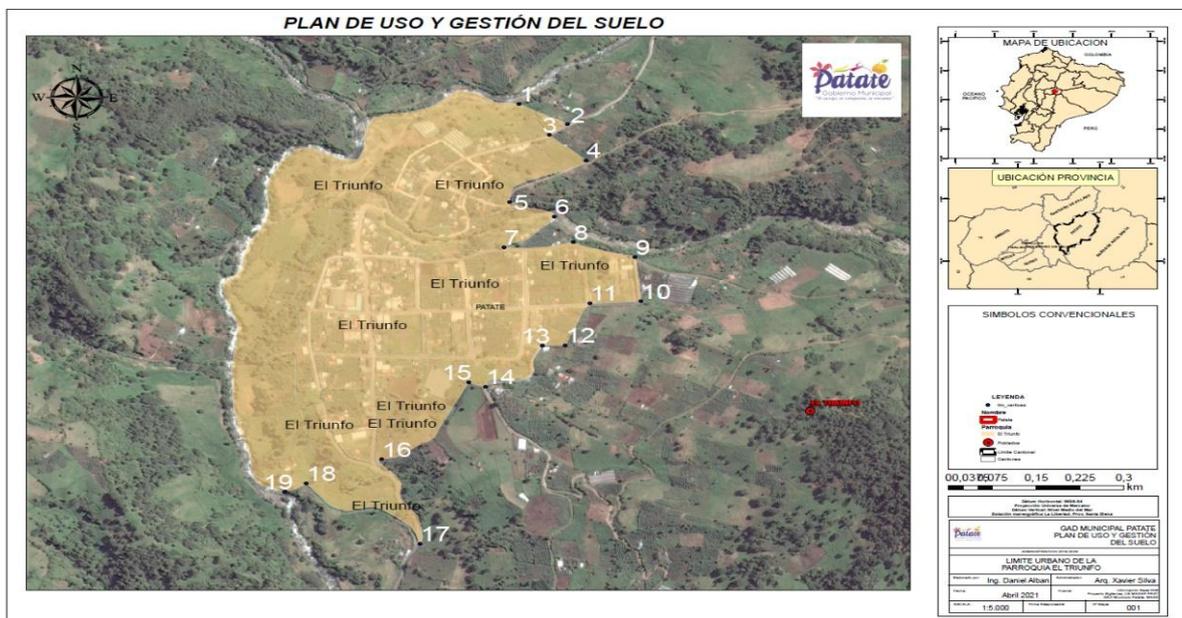
Tabla 1. Georreferenciación del límite urbano Parroquia Patate

Georreferenciación del Limite Urbano Parroquia Patate					
Código	ESTE	NORTE	Código	ESTE	NORTE
1	776554,0142	9855591,9559	23	776870,6602	9854541,0156
2	776636,5443	9855748,2139	24	776794,7743	9854527,1210
3	777238,2434	9855603,9853	25	776776,1811	9854647,1512
4	777304,6651	9855616,3183	26	776761,4528	9854647,5043
5	777465,4827	9855522,3940	27	776750,4980	9854629,1080
6	777447,0291	9855495,2207	28	776680,9980	9854583,9980
7	777554,1792	9855421,4999	29	776654,2090	9854677,0095
8	777590,4395	9855320,1674	30	776665,9843	9854684,9992
9	777700,4490	9855370,4690	31	776657,1259	9854707,9304
10	777734,1901	9855312,2221	32	776667,7913	9854715,5957
11	777821,9324	9855304,8335	33	776649,0140	9854733,3273
12	777948,8087	9855139,1259	34	776641,0199	9854805,1366
13	777988,4699	9855084,1826	35	776624,7200	9854834,0200
14	778004,9263	9855085,6611	36	776650,5444	9854843,0170
15	778030,0940	9855002,4504	37	776572,4181	9854954,8710
16	778053,2699	9854948,1903	38	776648,0424	9855036,4112
17	778088,7159	9854864,5678	39	776578,7504	9855196,6127
18	778450,7409	9853749,5190	40	776578,9489	9855217,8853
19	777930,1174	9853989,5382	41	776596,2776	9855224,0683
20	777771,4175	9854016,4057	42	776594,9113	9855289,8767
21	777526,9827	9854041,4585	43	776503,0057	9855326,5501

22	777400,2579	9854172,6121	44	776515,1780	9855574,7467
----	-------------	--------------	----	-------------	--------------

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS.

Mapa 2. Limite urbano cabecera parroquial El Triunfo.



Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS.

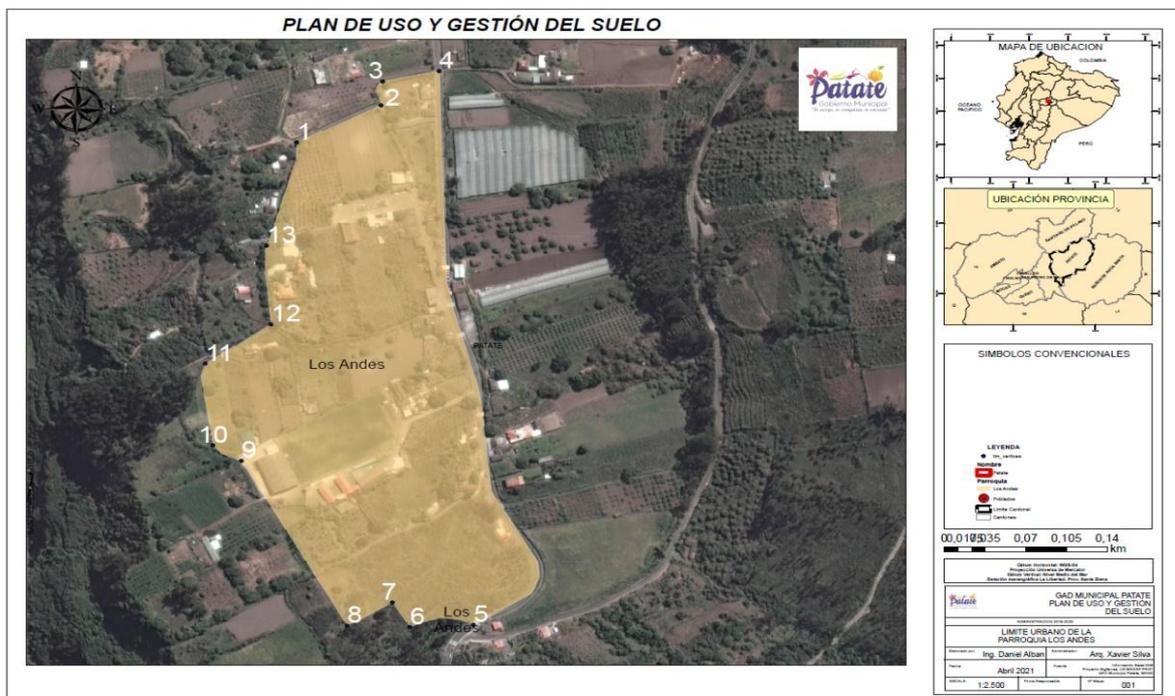
Tabla 2. Georreferenciación del Límite Cabecera de la Parroquia El Triunfo.

Georreferenciación del límite cabecera de la parroquia el triunfo		
Código	ESTE	NORTE

1	789019,3269	9856105,1942
2	789102,5256	9856059,3797
3	789071,5693	9856035,0909
4	789134,5173	9855976,5692
5	789003,3530	9855882,1143
6	789079,9050	9855849,1736
7	788993,9902	9855779,2672
8	789112,4080	9855791,0440
9	789218,1291	9855756,7340
10	789227,9783	9855656,8977
11	789140,7635	9855651,9421
12	789098,4008	9855556,1875
13	789059,5442	9855555,9881
14	788962,0596	9855462,3161
15	788933,6090	9855472,2405
16	788784,3568	9855297,4886
17	788849,8565	9855105,0297
18	788655,3788	9855242,5257
19	788619,1292	9855223,3816

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS.

Mapa 3. Limite urbano cabecera parroquial Los Andes.



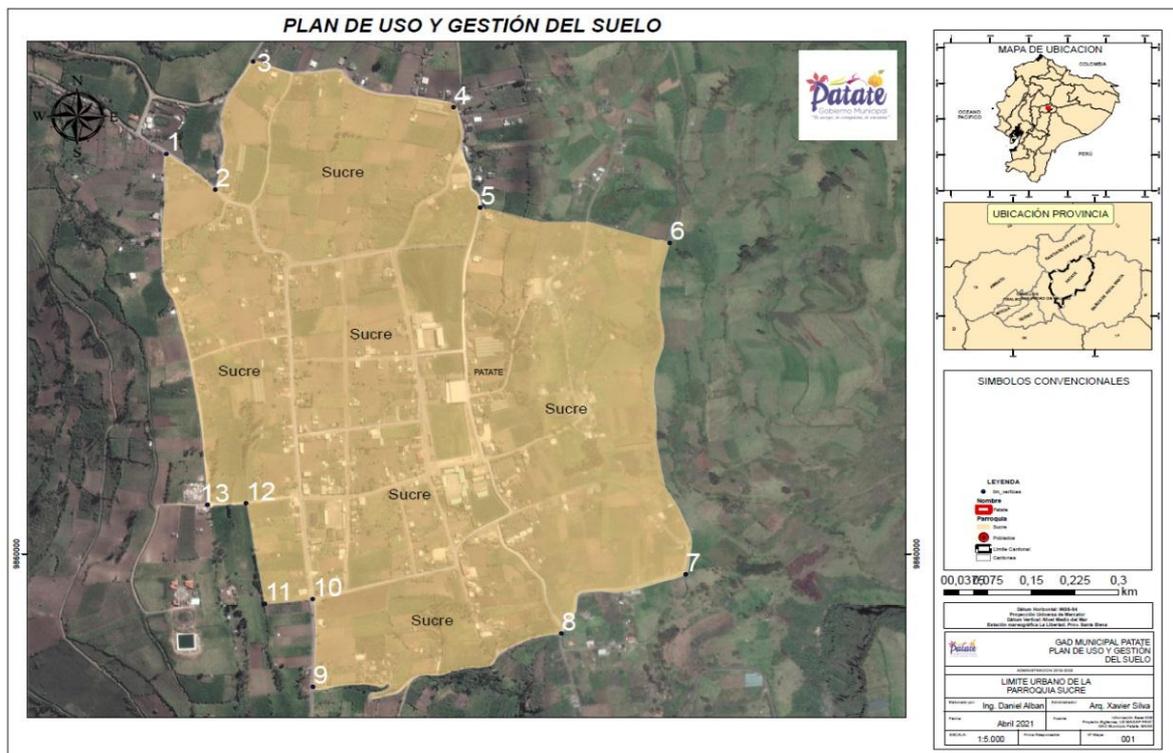
Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS.

Tabla 3. Georreferenciación del Límite Cabecera de la Parroquia Los Andes.

Georreferenciación del límite cabecera de la parroquia Los Andes		
Código	ESTE	NORTE
1	776478,5810	9861330,3667
2	776551,2189	9861367,6828
3	776552,6017	9861391,8113
4	776601,0543	9861402,1624
5	776630,6740	9860844,6183
6	776575,9094	9860842,5014
7	776560,8778	9860867,1080
8	776521,9877	9860843,7981
9	776431,1993	9861009,8437
10	776406,6511	9861025,3795
11	776400,1413	9861107,7751
12	776456,6100	9861147,0548
13	776452,7192	9861226,5554

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS.

Mapa 4. Limite Urbano Cabecera parroquial Sucre.



Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS.

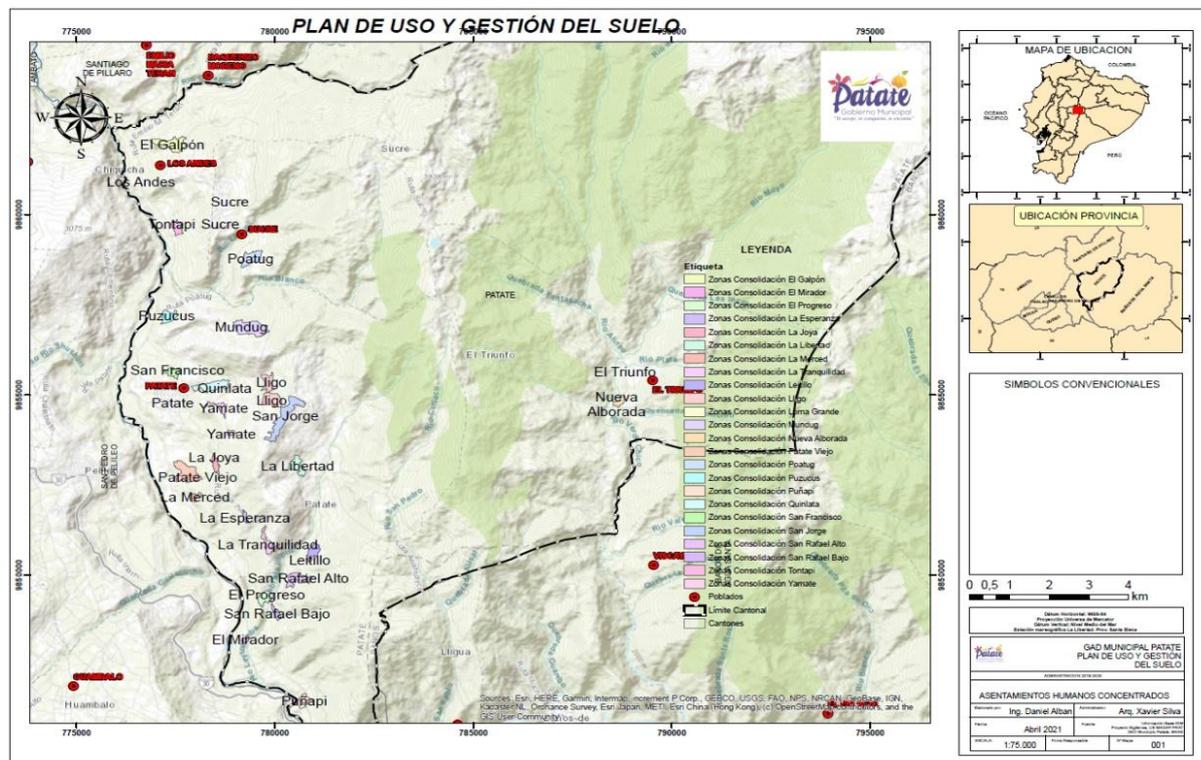
Tabla 4. Georreferenciación del Límite Cabecera de la Parroquia Sucre.

Georreferenciación del límite cabecera de la parroquia Sucre		
Código	ESTE	NORTE
1	778429,7669	9860745,1857
2	778513,9266	9860678,7090
3	778579,0001	9860917,1682
4	778924,1968	9860832,2751
5	778969,9850	9860645,3741
6	779296,3130	9860579,2264
7	779323,6301	9859961,8446
8	779109,7102	9859851,9873
9	778682,0587	9859752,5597
10	778681,4950	9859915,5705
11	778599,2564	9859906,8722
12	778566,9620	9860094,3963
13	778500,4456	9860091,5004

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS.

Art.- 43.- Asentamientos Humanos Delimitados del suelo Rural. - Se han considerado como Asentamientos Humanos Delimitados del suelo Rural de Producción los polígonos de los siguientes barrios, caseríos o comunidades de acuerdo al cuadro respectivo y georreferenciación con sistema de coordenadas WGS84 en el mapa respectivo que consta a continuación:

Mapa 5. Asentamientos Humanos Delimitados.



Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS.

Tabla 5. Asentamientos Humanos Delimitados Suelo Rural

Asentamientos Humanos Delimitados Suelo Rural		
	Nombre	Superficie (ha)
1	El Galpón	19,173
2	Poatug	14,286
3	Mundug	27,082
4	Quinlata	17,154
5	Yamate	9,224
6	Lligo	25,077
7	San Jorge	30,669
8	Patate Viejo	24,172
9	La Tranquilla	9,715
10	Leñillo	9,477
11	El Mirador	2,250
12	Puñapi	7,107
13	Tontapi	7,571
14	Puzucus	9,587
15	San Francisco	6,737

16	La Libertad	12,614
17	La Joya	5,772
18	La Merced	4,080
19	La Esperanza	2,413
20	San Rafael Alto	13,125
21	El Progreso	9,873
22	San Rafael Bajo	4,631
23	Loma Grande	3,891
24	Nueva Alborada	4,512
25	Cruz Loma	

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS.

CAPITULO IX

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Art.- 44.- De los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos. - Son las áreas urbanas definidas por el PUGS- PATATE 2021-2033 a partir de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes. Es decir que no solo se consideran las características homogéneas actuales, sino, además, se suma la planificación con características de los tratamientos urbanísticos de conservación, sostenimiento, renovación, mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.

Estos Polígonos de Intervención Territorial Urbanos permiten la actuación y aplicación de tratamientos urbanísticos, en función de las estructuras territoriales identificadas y que se ejecutarán a partir de políticas y planes específicos.

Los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos se estructuran en el modelo de ordenamiento territorial a partir del análisis de:

1. Estructura morfológica (trazado urbano, amanzanamiento, parcelario y tejido)
- 2.- Estructuras consolidadas
3. El proceso de ocupación poblacional
4. La calidad ambiental y espacio público

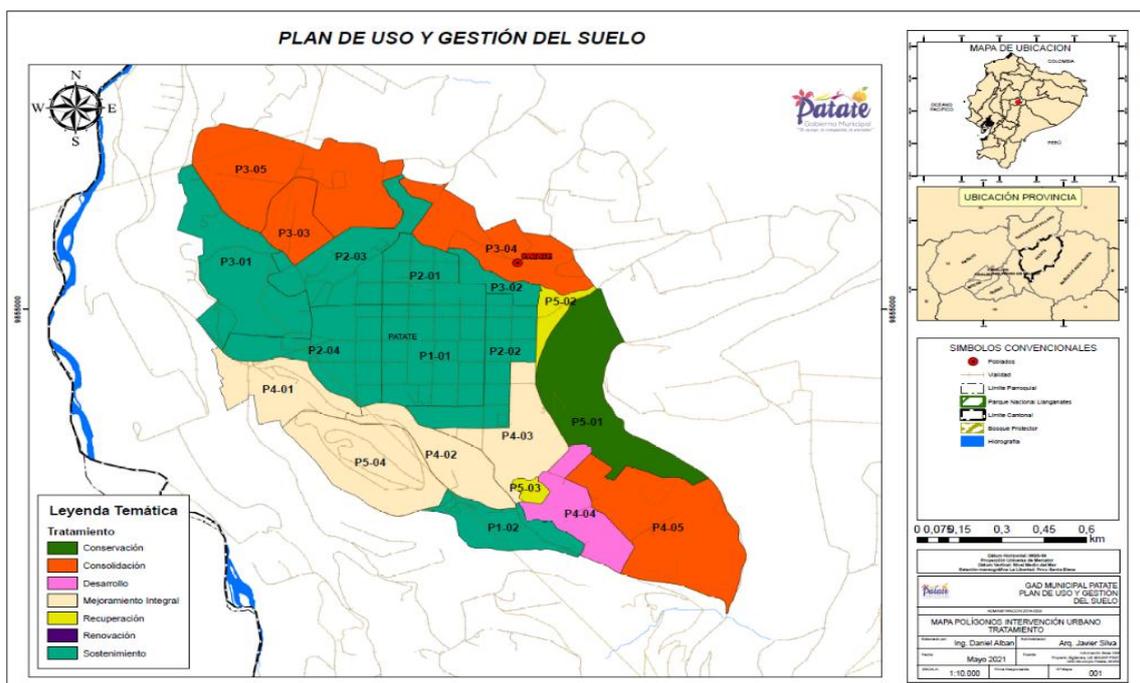
5. Proceso de integración social

Art. 45. - Caracterización de los Polígonos de Intervención Territorial de la Cabecera Cantonal. - Cada parroquia se describe a continuación:

Parroquia Patate: Constituye el área urbana de la cabecera cantonal.

Área bruta: 211,57 ha.

Mapa 6. Parroquia Patate



Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

Tabla 6. Polígono intervención territorial cabecera cantonal Patate (Parroquia Patate)

Polígono Intervención Territorial Cabecera Cantonal Patate (Parroquia Patate)
--

Código	Subclasificación	Superficie (ha)	Tratamiento Urbanístico
P1-01	Suelo urbano consolidado	15,14	Sostenimiento
P1-02	Suelo urbano no consolidado	6,92	Sostenimiento
P2-01	Suelo urbano consolidado	7,58	Sostenimiento
P2-02	Suelo urbano consolidado	9,46	Sostenimiento
P2-03	Suelo urbano consolidado	11,58	Sostenimiento
P2-04	Suelo urbano consolidado	12,21	Sostenimiento
P3-01	Suelo urbano no consolidado	16,49	Consolidación
P3-02	Suelo urbano no consolidado	2,69	Consolidación
P3-03	Suelo urbano no consolidado	5,42	Consolidación
P3-04	Suelo urbano no consolidado	12,58	Consolidación
P3-05	Suelo urbano no consolidado	21,42	Consolidación
P4-01	Suelo urbano no consolidado	8,84	Mejoramiento Integral
P4-02	Suelo urbano no consolidado	7,86	Mejoramiento Integral
P4-03	Suelo urbano no consolidado	9,59	Mejoramiento Integral
P4-04	Suelo urbano consolidado	7,92	Desarrollo
P4-05	Suelo urbano no consolidado	20,89	Consolidación
P5-01	Suelo urbano de protección	17,53	Conservación
P5-02	Suelo urbano de protección	2,25	Recuperación
P5-03	Suelo urbano consolidado	0,97	Desarrollo
P5-04	Suelo urbano no consolidado	14,23	Mejoramiento Integral

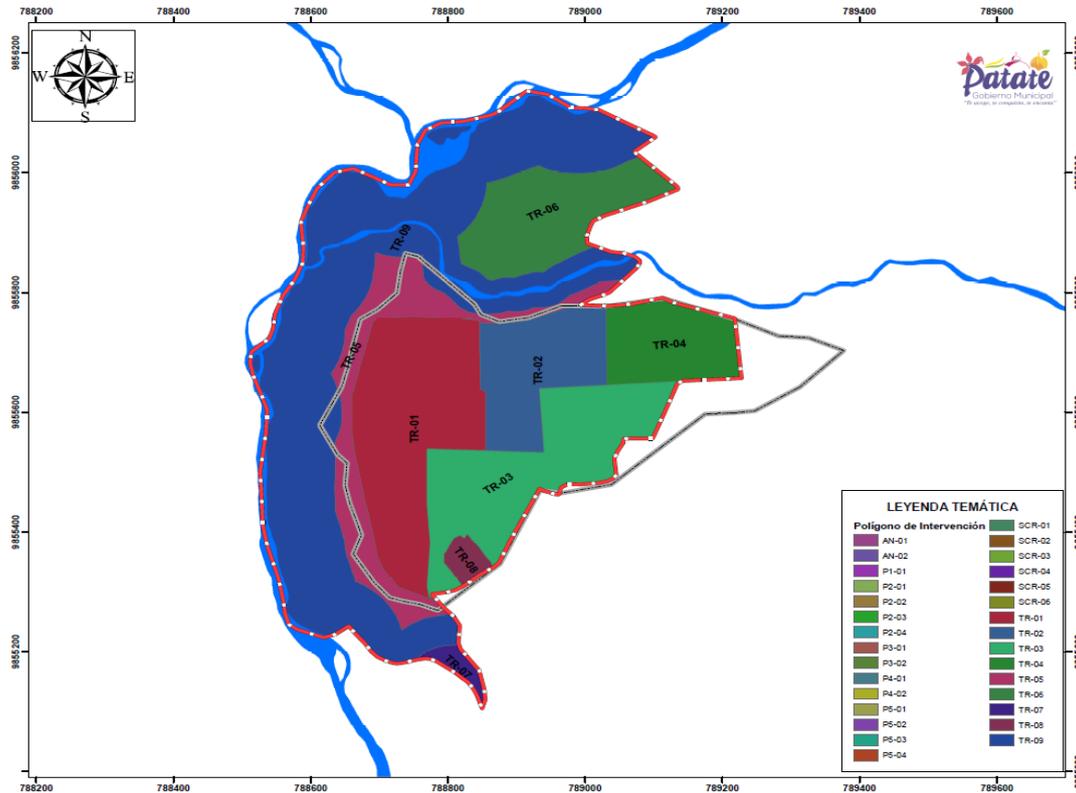
Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

Art. 46. – De los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos en las cabeceras parroquiales. – Su caracterización en cuanto a superficie, subclasificación y tratamiento se detallan en los siguientes cuadros:

Parroquia El Triunfo

Área bruta: 40,61 ha.

Mapa 7. Parroquia El Triunfo



Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

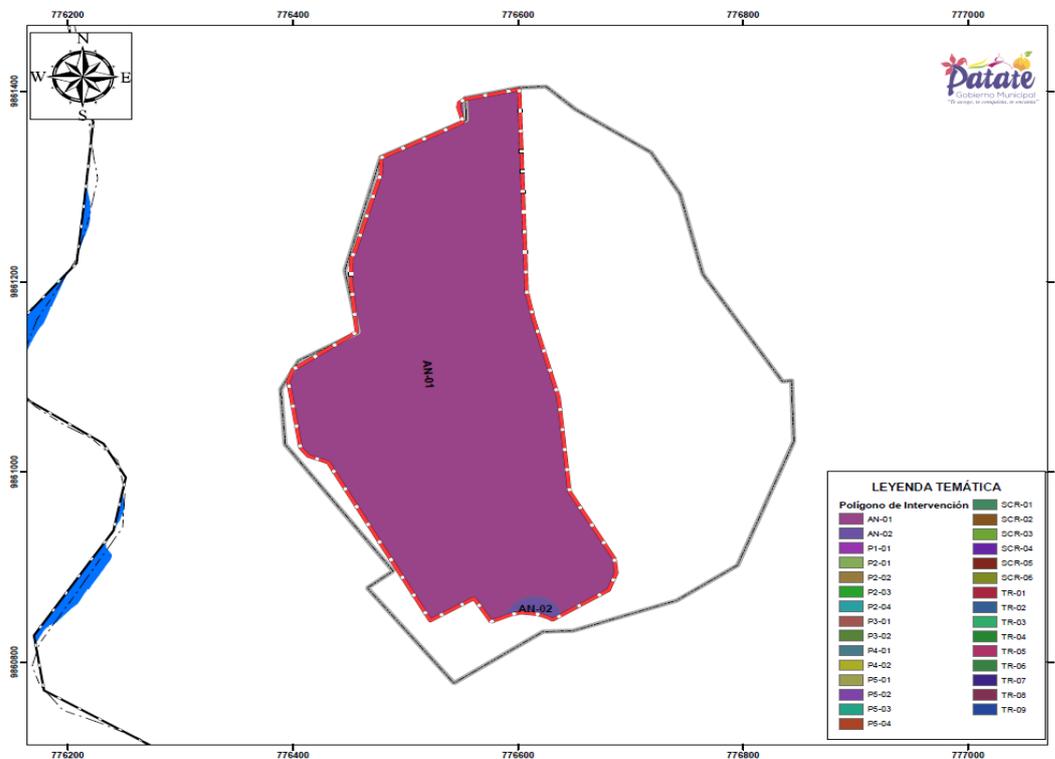
Tabla 7. Polígono intervención territorial cabecera parroquial El Triunfo

Polígono Intervención Territorial Cabecera Parroquial El Triunfo			
Código	Subclasificación	Superficie (ha)	Tratamiento Urbanístico
TR-03	Suelo urbano no consolidado	5,15	Consolidación
TR-01	Suelo urbano consolidado	5,94	Sostenimiento
TR-09	Suelo urbano de protección	16,46	Conservación
TR-07	Suelo urbano no consolidado	0,32	Mejoramiento Integral
TR-08	Suelo urbano de protección	0,36	Conservación
TR-06	Suelo urbano no consolidado	3,51	Mejoramiento Integral
TR-05	Suelo urbano no consolidado	3,38	Mejoramiento Integral
TR-02	Suelo urbano consolidado	3,10	Sostenimiento
TR-04	Suelo urbano no consolidado	2,40	Consolidación

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

Parroquia Los Andes
Área bruta: 9,22 ha.

Mapa 8.Parroquia Los Andes



Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

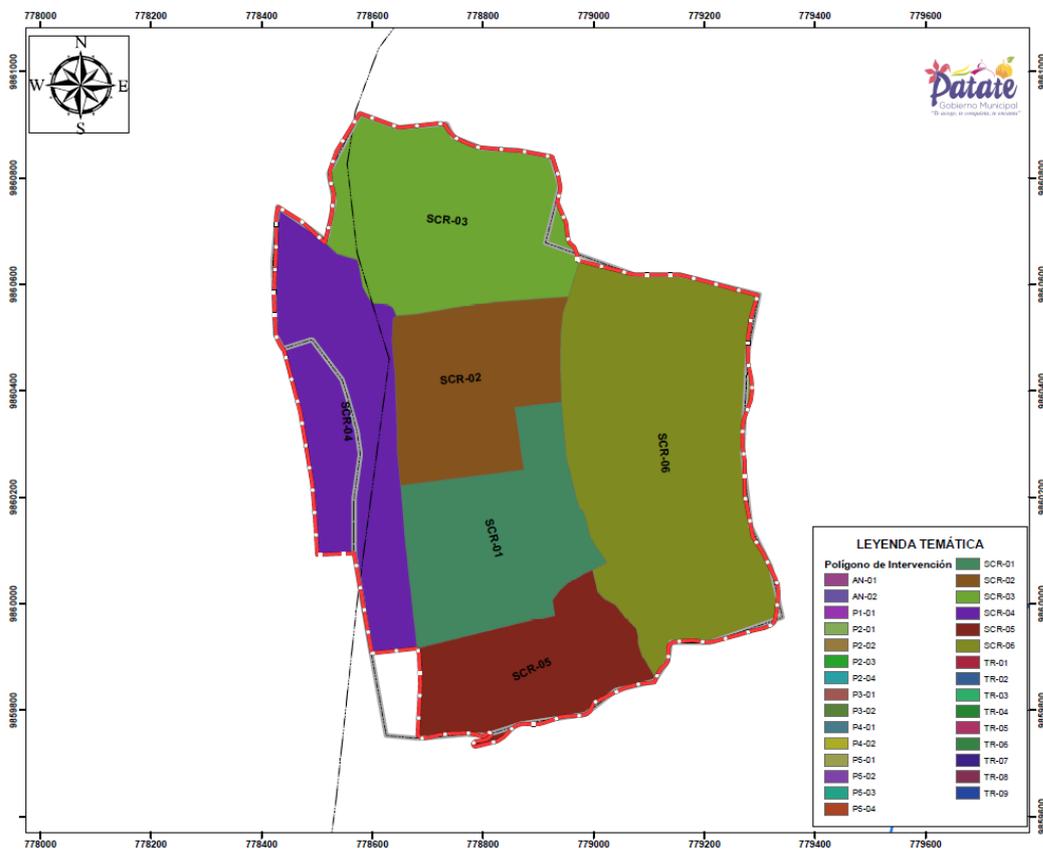
Tabla 8. Polígono intervención territorial cabecera parroquial Los Andes

Polígono Intervención Territorial Cabecera Parroquial Los Andes			
Código	Subclasificación	Superficie (Ha)	Tratamiento Urbanístico
AN-01	Suelo urbano no consolidado	9,15	Desarrollo
AN-02	Suelo urbano no consolidado	0,07	Desarrollo

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

Parroquia Sucre
 Área bruta: 73,11 ha.

Mapa 9.Parroquia Sucre



Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

Tabla 9. Polígono intervención territorial cabecera parroquial Sucre

Polígono Intervención Territorial Cabecera Parroquial Sucre			
Código	Subclasificación	Superficie (Ha)	Tratamiento Urbanístico
SCR-06	Suelo urbano no consolidado	21,76	Desarrollo
SCR-01	Suelo urbano consolidado	10,01	Renovación
SCR-03	Suelo urbano no consolidado	12,85	Consolidación
SCR-04	Suelo urbano no consolidado	12,00	Consolidación
SCR-02	Suelo urbano consolidado	8,68	Renovación
SCR-05	Suelo urbano no consolidado	7,81	Consolidación

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

Art.- 47.- De los Polígonos de Intervención Territorial en suelo rural. – Su caracterización en cuanto a superficie, subclasificación y tratamiento se detallan a continuación:

- a. Área protegida con vegetación natural. – Corresponde a Áreas de Conservación del Parque Nacional Llanganates.
- b. Área protegida con usos antrópicos. - Corresponde a Áreas de Conservación del GADMSCP o del MAATEE que ya han sido intervenidos por actividades humanas.
- c. Protección de cuerpos de agua con vegetación natural (100 m). - Áreas de protección de ríos, quebradas, lagunas o embalses con vegetación natural que se encuentran dentro de la franja de protección hídrica (100 metros en base al Reglamento de la Ley de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua y la Resolución ZPH-2019-001 del 25 de septiembre del 2019 Art 1).
- d. Zona productiva. – Corresponde a zonas que de acuerdo con sus aptitudes agrícolas pueden ser utilizadas para actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

- e. Suelo urbano. – Áreas determinadas como suelo urbano en el componente estructurante y cuyos polígonos de intervención se detallan en componente urbanístico del suelo urbano.
- f. Asentamientos humanos delimitados. - Áreas determinadas como asentamientos con tendencia a la consolidación cuyo uso principal es la vivienda de baja densidad con compatibilidad de usos agropecuarios.

JERARQUIZACIÓN DE USOS DE SUELO

Art. 48.- De la jerarquía de usos de suelo. - La jerarquía establece el nivel predominante del uso al que se está asignado el suelo, con la finalidad de procurar un adecuado uso, por lo cual se establecen las siguientes:

Uso Principal

Uso Complementarios

Usos Condicionados

Usos No permitidos

Art. 49.- Uso Principal. - Comprende las actividades aptas conforme las potencialidades y características de productividad y sostenibilidad de la zona. El uso principal coincide con las funciones específicas de una zona determinada y que ofrece mayores ventajas y oportunidades para su desarrollo.

Art. 50.- Usos Complementarios. - Actividades compatibles y complementarias al uso principal que están de acuerdo con la aptitud, su potencial y otras características que permiten la productividad y la sostenibilidad del territorio. Los usos complementarios se encuentran detallados en la tabla 11, 12, 13, y 14 del Art 56 para suelo urbano y del Art 74 al Art 85 correspondiente a la normativa de los polígonos de intervención de la presente Ordenanza.

Art. 51.- Uso restringido. - Es aquel que comprende el desarrollo de actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementarios. Este uso no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que es permitido bajo ciertas condiciones.

Art. 52.- Uso prohibido. - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y tampoco es permitido en una determinada zona. Aquellos usos que no son considerados como principales, complementarios o restringidos, serán prohibidos.

Art. 53. - Uso Vivienda. - Corresponde al uso de suelo destinado a vivienda combinado con otros usos de suelo que lo complementen de acuerdo con la zonificación establecida.

Las edificaciones destinadas a uso principal de vivienda deberán estar protegidas contra fuego, explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, no se permitirá ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas, bajo la normativa de seguridad emitida por el Cuerpo de Bomberos cantonal.

La tipología de la vivienda se detalla en el siguiente cuadro:

Tabla 10. Subclasificación del uso de la vivienda

USO PRINCIPAL	SIMBOLOGIA	TIPOLOGIA
Vivienda de baja densidad	V0	Vivienda con usos barriales
Vivienda de media densidad	V1	Vivienda con usos sectoriales
Vivienda de alta densidad	V2	Vivienda con usos zonales

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS.

VIVIENDA DE BAJA DENSIDAD (V0):

Aplicado a zonas residenciales con presencia de usos compatibles a la vivienda, tales como equipamientos de escala barrial, comercio y servicios de uso cotidiano. En esta categoría pueden construirse exclusivamente edificaciones unifamiliares con un máximo de dos pisos de altura, según se indique en cada Polígono de Intervención Territorial de la presente Ordenanza.

Con relación a los usos complementarios de comercio y servicios no superará el 70 % del Coeficiente de ocupación de suelo (COS) en planta baja y serán ubicados solo en dicha planta, salvo que exista planta libre, entonces podrá usarse la primera planta alta.

Las densidades netas para este tipo de vivienda son:

-Tipo 1: Menores a 25 viv/ha o menores a 95 hab./ha.

-Tipo 2: Entre 25 a 45 viv/ha o entre 100 a 165 hab./ha.

Tabla 11. Vivienda de baja densidad (v0)

SIMBOLOGÍA: V0	
TIPOLOGÍA: Vivienda de baja densidad con usos barriales	
USO PRINCIPAL:	
Vivienda de Baja Densidad	
USOS COMPLEMENTARIOS:	
2.	EQUIPAMIENTO
2.1	Equipamiento de alcance barrial.
2.1.1	Educación: Centros de desarrollo infantil, preescolar, escuelas, unidades educativas que incluyen educación inicial y básica, centros de formación y capacitación
2.1.2	Asistencia social: Guarderías, centros de estimulación temprana, centro de desarrollo infantil tipo A y tipo C.
2.1.3	Cultural: Aulas taller, salas de proyección, salas de uso múltiple de organización barrial que incorporen área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes.
2.1.4	Religioso: Capillas
2.1.5	Recreación: Plazoletas, Parques barriales, parques infantiles, parques lineales y canchas multiuso.
2.1.6	Seguridad pública: Unidades de policía comunitaria.
2.1.7	Salud humana: Equipamientos de primer nivel de atención como la estación de primeros auxilios; puestos de salud, centros de salud tipo A.
2.1.8	Salud animal: Clínicas veterinarias.
2.1.9	Administración y gestión: Casa comunal, junta administradoras, sede de administración y gestión parroquial.
2.1.10	Transporte: Parqueaderos barrial de vehículos y bicicletas, estaciones y/o paradas de taxis, y bicicletas.
2.1.11	Infraestructura: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.

3.	COMERCIO
3.1	Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
3.1.1	Tiendas de abarrotes.
3.1.2	Minimercados.
3.1.3	Frigoríficos y/o Carnicerías.
3.1.4	Panaderías.
3.1.5	Confiterías.
3.1.6	Heladerías.
3.1.7	Pastelerías.
3.1.8	Farmacias.
3.1.9	Boticas.
3.1.10	Bazares
3.1.11	Papelerías y útiles escolares
3.1.12	Centros de copiado.
3.1.13	Fruterías
4	SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA.
4.1	Peluquerías y salones o locales de belleza.
4.3	Baños sauna y turco (SPA).
4.4	Funerarias
4.6	Locales de venta de videos.
4.7	Lavanderías y tintorerías.
4.8	Talleres de electricistas.
4.9	Talleres de plomeros.
4.10	Talleres de relojeros.
4.11	Talleres de reparación de radio, televisión, computadoras, celulares y electrodomésticos.
4.12	Cabinas Telefónicas e Internet.
4.13	Peluquerías para mascotas.
4.16	Cajero automático
4.17	Reparación de Artículos deportivos.
4.18	Centros de pago de servicios públicos y otros.
6.	PRODUCCION INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
6.1	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.
6.1.1	Arreglo de zapatos.

6.1.2	Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
USOS RESTRINGIDOS:	
5.6	Servicios profesionales:
5.6.1	Consultorios médicos y odontológicos
5.6.2	Consultorios jurídicos
5.6.3	Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
5.6.4	Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
5.6.5	Oficinas de diseñadores y decoradores de interiores.
5.6.10	Medicina ancestral.

6.	PRODUCCION DE BIENES O INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
6.1	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.
Los usos 6.1.18 se permiten siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para la insonorización, de modo que los ruidos producidos no afecten a los vecinos colindantes (Máximo permitido 40 decibelios). Además, se deberá controlar malos olores, gases y efluentes contaminantes que puedan ser generados en cualquiera de estos procesos productivos.	
6.1.18	Conservas de Mermeladas, salsas, pasteles y confitería.
USOS PROHIBIDOS	
Todos los usos que no se consideran como complementarios ni restringidos.	

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

VIVIENDA DE MEDIA DENSIDAD (V1):

Aplicado a zonas residenciales que permiten mayor cantidad de actividades económicas, comerciales, además de equipamientos de mayor escala (sectorial y zonal). En esta categoría pueden construirse edificaciones bifamiliares y multifamiliares con un número igual o mayor a 3 pisos de altura según al Polígono de intervención territorial (PIT) al que corresponda. Considérese que para cada Polígono de Intervención Territorial puede haber puntuales restricciones en los usos debido a sus particularidades.

Con relación a los usos complementarios de comercio y servicios no superará el 80 % del COS en planta baja y serán ubicados solo en dicha planta, salvo que exista planta libre, entonces podrá usarse la primera planta alta.

Las densidades netas para este tipo de vivienda son:

-Tipo 1: Entre 45 a 70 viv./ha. o entre 165 hab./ha. a 260 hab./ha.

-Tipo 2: Entre 70 a 100 viv./ha. o entre 260 hab./ha a 370 hab./ha.

Tabla 12. Vivienda de media densidad (v1):

SIMBOLOGÍA: V1	
TIPOLOGÍA: Vivienda de media densidad con usos sectoriales	
USO PRINCIPAL:	
Vivienda de Media Densidad	
USOS COMPLEMENTARIOS:	
Se permiten como usos complementarios todos aquellos usos permitidos como tal en V0, además de ellos se permiten los usos enlistados a continuación:	
2.	EQUIPAMIENTO
2.2	Equipamiento de alcance sectorial.
2.2.1	Educación: Colegios, unidades educativas que incluyen educación inicial, básico y bachillerato, unidades del milenio, centros bilingües, estudios a distancia, escuelas taller.
2.2.2	Asistencia social: Casas de acogida y Cementerio parroquial.
2.2.3	Cultura: Bibliotecas, cines de pequeña escala, teatros, salas de exposición y centros culturales de escala sectorial que incluyan salas multiuso, aulas taller, biblioteca, áreas verdes recreativas, aulas multimedia, espacio administrativo.
2.2.4	Religioso: Iglesias, casas parroquiales y conventos.
3	
2.2.5	Recreación: Plazas, parques sectoriales, parques infantiles y parques lineales.
2.2.6	Seguridad pública: Estación de bomberos.
2.2.7	Salud humana: Equipamientos de primer nivel de atención como los Centros de salud tipo B y C.
2.2.8	Salud animal: Hospital veterinario.
2.2.9	Transporte: Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular
2.2.1	Infraestructura: Estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua.

0	
---	--

2.3	Equipamiento de alcance zonal
2.3.1	Educación: Institutos tecnológicos o de educación especial, aulas de capacitación, extensiones universitarias (facultades específicas) y centros de investigación y experimentación.
2.3.2	Asistencia social: Centro de reinserción social (tratamiento de adicciones), Casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria), Cementerio Urbano que incluya Sala de Velaciones y Servicios Exequiales.
2.3.3	Cultural: Museos, auditorios, teatros y centros culturales zonales que incluyan salas de exhibición, sala de ensayo y creación, sala multifunción, sala taller multiuso, sala taller con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio administrativo y áreas verdes
2.3.4	Abastecimiento: Mercados minoristas (de productos perecibles y de productos no perecibles).
2.3.5	Recreación: Parque de ciudad, parque ecológico, parque de bosque protector en zona urbana, parque intercultural, complejo deportivo o polideportivo que incluya piscina, cancha de fútbol sala, cancha de fútbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, raket, pista de atletismo, gimnasio y áreas verdes.
2.3.6	Seguridad pública: Unidad de Vigilancia Comunitaria (UVC).
2.3.7	Salud humana: Consultorio de especialidad (es) clínico – quirúrgico, centro de especialidades, centro clínico – quirúrgico ambulatorio (Hospital del día), hospital básico y hospital general.
3.	COMERCIO
3.2.	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
3.2.1	Centros comerciales en general.
3.2.2	Supermercados.
3.2.3	Comisariatos.
3.2.4	Joyerías y relojerías.
3.2.5	Ópticas.
3.2.6	Librerías.
3.2.7	Floristerías y venta de plantas.
3.2.8	Perfumerías y cosméticos.
3.2.9	Productos naturales.

3.2.10	Cristalerías.
3.2.11	Almacenes de Artículos de arte.
3.2.12	Almacenes de artesanías.
3.2.13	Almacenes de ropa confeccionada en general.
3.2.14	Almacenes de Artículos de cuero.
3.2.15	Almacenes de textiles.
3.2.18	Almacenes de música y de instrumentos musicales.
3.2.19	Almacenes de venta de celulares equipos electrónicos.
3.2.20	Almacenes de colchones.
3.2.21	Almacenes de juguetes.
3.2.22	Almacenes de equipos, implementos y Artículos para deportes.
3.2.23	Almacenes de trofeos.
3.2.24	Almacenes de plásticos.
3.2.25	Almacenes de Artículos para fiestas.
3.2.26	Almacenes de Artículos de decoración.
3.2.27	Almacenes de Artículos de cocina en general.
3.2.28	Almacenes de venta de alimentos y productos para mascotas.
4.	SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA
4.3	Baños sauna y turco (SPA)
5.	SERVICIOS GENERALES.
5.2	Servicios de transporte y comunicaciones
	Estos usos se permiten exclusivamente en vías arteriales y/o colectoras
5.2.1	Radiodifusoras

5.2.2	Garajes y estacionamientos
5.2.4	Oficinas de cooperativas y compañías de taxi
5.4	Servicios de alimentación.
5.4.1	Restaurantes.
5.4.2	Picanterías.
5.4.3	Pollerías.
5.4.4	Pizzerías.
5.4.5	Cafés.
5.4.6	Cervecerías

5.4.7	Licorerías
5.4.8	Food Trucks
5.6	Servicios profesionales
5.6.1	Consultorios médicos y odontológicos
5.6.2	Consultorios jurídicos
5.6.3	Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
5.6.4	Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
5.6.5	Oficinas de diseñadores y decoradores de interiores.
5.6.6	Laboratorios clínicos.
5.6.7	Clínicas y mecánicas dentales
5.6.8	Agencias de publicidad
5.6.9	Escuelas de formación deportiva.
5.6.10	Medicina ancestral.
5.6.11	Notarías.
5.7	Servicios de seguridad.
5.7.1	Oficinas de empresas de seguridad privadas.
5.8	Servicios Industriales
5.8.1	Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.
5.8.2	Talleres electrónicos.
7.3	Sedes administrativas de organizaciones gremiales.
7.3.1	Organizaciones gremiales.
7.3.2	Sindicatos.
7.3.3	Sedes de organizaciones sociales
7.5	Administración privada
USOS RESTRINGIDOS:	
<p>Los usos 2.3.8 relativos a equipamiento de transporte zonal se permiten siempre y cuando respondan a estudios específicos que incluya una justificación en base a un plan de movilidad o que respondan a estudios de origen y destino. Además, que garantice la suficiente accesibilidad vial y que su implantación no cause efectos negativos en el</p> <p>uso principal y/o complementarios de V1</p>	
2.	EQUIPAMIENTO
2.3	Equipamiento de alcance zonal
2.3.8	Transporte: Terminales locales, terminales de transferencia y de transporte público estación de transporte de carga y maquinaria pesada

4.	SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA:
<p>Los usos 4.14 - 4.15 se permiten siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para la insonorización, de modo que los ruidos producidos no afecten a los vecinos colindantes (Máximo permitido 40 decibelios). Se permiten siempre y cuando tengan el espacio adecuado para el funcionamiento propio de este tipo de usos, de modo que no necesiten utilizar el espacio público como calzada y/o acera para brindar su servicio.</p>	
4.14	Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.
4.15	Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas.
5.	SERVICIOS GENERALES
<p>Los usos 5.8.4 – 5.8.5 – 5.8.6 – 5.8.7 – 5.8.11 se permiten siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para la insonorización, de modo que los ruidos producidos no afecten a los vecinos colindantes (Máximo permitido 40 decibelios). Se permiten siempre y cuando sean frentistas a vías colectoras y/o arteriales y tengan el espacio adecuado para el funcionamiento propio de este tipo de usos, de modo que no necesiten usar el espacio público como calzada y/o acera para brindar su servicio. Se deberán considerar además los requisitos establecidos por Gestión Ambiental municipal y/o provincial para su funcionamiento.</p>	
5.8	Servicios industriales.
5.8.4	Talleres de alineación y balanceo de llantas.
5.8.5	Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.
5.8.6	Talleres mecánicos y electromecánicos.
5.8.7	Talleres de soldaduras.
5.8.11	Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos.
6.	PRODUCCION DE BIENES O INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
<p>Se permiten los usos 6.1.3 a 6.1.24 siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para la insonorización, de modo que los ruidos producidos no afecten a los vecinos colindantes (Máximo permitido 40 decibelios). Además, se deberá controlar malos olores, gases y efluentes contaminantes que puedan ser generados en cualquiera de estos procesos productivos. Finalmente, se permiten siempre y cuando sean frentistas a vías</p>	

colectoras y/o arteriales.	
6.1.3	Sombrererías.
6.1.4	Talabarterías.
6.1.5	Carpinterías y ebanisterías.
6.1.6	Joyerías.
6.1.7	Hojalaterías.
6.1.8	Cerrajerías.
6.1.9	Tapicerías.
6.1.10	Talleres de encuadernación y similares.
6.1.11	Talleres de producción y montaje de cuadros.
6.1.12	Imprentas artesanales y offset.
6.1.13	Talleres de producción de imágenes y estatuas.
6.1.14	Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.
6.1.15	Estampados y serigrafía textil.
6.1.16	Talleres de producción de Artículos de yeso.
USOS PROHIBIDOS:	
Todos los usos que no se consideran como complementarios ni restringidos.	

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

VIVIENDA DE ALTA DENSIDAD (V2):

Aplicado zonas residenciales que permiten la máxima edificabilidad y en donde domina el índice de habitabilidad mínimo de 24 m² por habitante, se permiten actividades económicas y comerciales más especializadas.

Con relación a los usos complementarios de comercio y servicios no superará el 100 % del COS en planta baja y serán ubicados solo en dicha planta, salvo que exista planta libre, entonces podrá usarse la primera planta alta.

Las densidades netas para este tipo de vivienda son:

-Tipo 1: Entre 100 a 125 viv./ha. o entre 370 hab./ha. a 460 hab./ha.

-Tipo 2: Entre 125 a 150 viv./ha. o entre 460 hab./ha. a 555 hab./ha.

Cabe especificar que los PIT con este uso principal son zonas que actualmente tienen altas densidades ya consolidadas debido a una estructura predial de pocas dimensiones, un alto índice de ocupación en planta baja y con una altura promedio de 3 pisos. Estos PIT corresponden a P1- 01, que al tener alta densidad y alto nivel de consolidación los equipamientos de mayor escala de ciudad estarán restringidos según el detalle del siguiente cuadro.

SIMBOLOGÍA: V2

Tabla 13. Vivienda de alta densidad con usos zonales

TIPOLOGÍA: Vivienda de alta densidad con usos zonales	
USO PRINCIPAL:	
Vivienda de Alta Densidad	
USOS COMPLEMENTARIOS:	
Se permiten como usos complementarios todos aquellos usos permitidos como tal en V0 y V1, además de ellos se permiten los usos enlistados a continuación:	
3.	COMERCIO
3.4	Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.
3.4.5	Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.
3.4.7	Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
3.4.8	Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
3.5	Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.
3.5.1	Distribuidoras de productos farmacéuticos.
USOS PROHIBIDOS:	
Todos los usos que no se consideran como complementarios ni restringidos.	

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

Art. 54. - Uso múltiple. - Asignado al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de servicios, equipamiento e industriales de bajo impacto; corresponde generalmente a las zonas con características de centralidades urbanas, debido a la gran variedad y concentración de usos.

Art. 55. – Usos de suelo de “Zona de impulso turístico “significa que son zonas, barrios, o avenidas con abundantes locales de diversión”. Corresponde a áreas en donde podrán

ubicarse actividades de recreación nocturna como bares y discotecas que incluyen consumo de alcohol y espacio para bailar. Dicho uso será compatible en las siguientes vías, calle Rocafuerte entre la E. Dávila y Pablo Dávila.

Tabla 14. Usos especiales de zonas de impulso turístico

SIMBOLOGÍA: ES	
TIPOLOGÍA: Usos especiales de zonas de impulso turístico	
USO PRINCIPAL:	
Usos de zonas de impulso turístico	
USOS COMPLEMENTARIOS.	
2.	EQUIPAMIENTO
2.1.6	Seguridad pública: Unidades de policía comunitaria.
5.	SERVICIOS GENERALES
5.5	Servicios de consumo, venta de de licor y entretenimiento
5.5.1	Bares
5.5.2	Karaoke
5.5.3	Discotecas
USOS PROHIBIDOS	
Todos los usos que no se consideran como complementarios o restringidos.	

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

Art. 56. - Uso Industrial. - Corresponde al uso de suelo destinado a la implantación de las operaciones y actividades para la obtención, elaboración, manipulación, transformación o tratamiento de materias primas, para producir bienes o productos materiales.

El uso de suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos según el nivel de impacto ambiental, en base a la Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los planes de uso y gestión de suelo y, los planes urbanísticos complementarios de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, la normativa ambiental vigente del Ministerio del Ambiente y la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas (CIIU), sugerida por la ONU para todos los estados miembros.

El manejo y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos; y, manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población, deberá cumplir las normas establecidas por la autoridad competente.

Zona industrial de bajo y mediano impacto.- Se refiere a las actividades relacionadas con la venta y distribución de productos para fines, agroindustriales; producción agrícola, agropecuaria, forestal y otros usos compatibles al sector industrial de mediano impacto estos usos se ubicarán en La Delicia en el polígono P3-03.

Zona industrial de alto impacto.- Tiene referencia a actividades relacionadas con la venta y distribución de gas licuado este se ubicará en la zona de la Delicia y Macaló en el polígono P3-05 y P4-05.

Tabla 15. Uso principal

USO PRINCIPAL	SIMBOLOGÍA	POLIGONO
Industria de bajo impacto	IBI	P3-03
Industria de mediano impacto	IMI	P3-03
Industria de alto impacto y/o peligrosa	IAIP	P4-05, P3-05

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

DEL SUELO NO URBANIZABLE O RURAL

Art. 57.-Objetivo. - El uso y ocupación del suelo rural tiene como objetivo estructurar, permitir y mantener la productividad agrícola, través de la fijación de los parámetros y normas específicas que tendrán una vigencia mínima de 12 años.

Art. 58.- Asignación de los usos. - La asignación de usos en suelo no urbanizable o rural, en base a los recursos naturales existentes, al valor intrínseco del territorio, su producción, el paisaje, la relación socio cultural y las condiciones actuales, y para fines de la presente ordenanza se acogen a las categorías de ordenamiento territorial del PDOT/2019-2023, por lo que el suelo rural en función del uso y ocupación y categoriza en:

SUELO RURAL DE PROTECCIÓN.

Art. 59.- Uso de suelo rural de protección. - Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Tratamientos del suelo rural de protección

Art. 60.- Conservación con ligeras limitaciones PIT SR-C-01 En esta zona se permitirá los usos agrícolas, forestales, agroforestales y de reforestación, así como actividades relacionadas con el sector turístico. El uso se dará en concordancia a las políticas locales que especifiquen los organismos pertinentes sobre el medio ambiente. A efectos de garantizar la protección del ambiente, la asignación del uso y ocupación del suelo, se consideran como elementos limitantes de urbanización de los predios, pendientes superiores al 30%, áreas de riesgo, áreas de quebradas y la valoración ecosistémica.

Art. 61.- Conservación con severas limitaciones PIT SR-C-02 Este PIT está conformado por zonas que se encuentran dentro del parque Nacional Llanganates y zonas boscosas y por las zonas de protección hídrica, áreas de recarga hídrica y zonas de riesgo, no son susceptibles de aplicación de norma de uso y aprovechamiento, sino únicamente como áreas de protección por su función ecosistémica como recurso natural, no se permite el fraccionamiento al menos que se trate de proyectos turísticos o de sucesión

Art. 62.- Recuperación PIT SR- R-03 el suelo de recuperación se distribuye a lo largo de zonas donde se encuentran ubicados asentamientos humanos y que por prácticas agropecuarias no tradicionales han sufrido un proceso de deterioro ambiental o paisajístico y su recuperación es necesaria para mantener el equilibrio ecosistémico, suelo rural de producción

Art. 63.- Suelo rural de producción. - Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

Tratamientos del suelo rural de producción

Art. 64.- Promoción productiva. - Este tratamiento 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 y una vida digna de sus habitantes. En estos suelos se pretende un enfoque a garantizar la seguridad y soberanía alimentaria. Se restringe el uso de la vivienda y el fraccionamiento del suelo con fines urbanos.

Art. 65.- Recuperación: Es el tratamiento establecido para aquellos suelos de producción que han sufrido proceso de desgaste, debido al desarrollo de las actividades productivas. Los tratamientos de recuperación acciones como la reforestación la agroecología, la agricultura orgánica, prácticas de conservación de suelos están permitidas.

Actividades agrícolas:

Art. 66.- En lo referente a las actividades agrícolas, deberán observarse las siguientes disposiciones, sin causar contradicciones a la ley que rige.

1. Se evitará la expansión de las áreas agrícolas actuales, sobre terrenos de bosque y otra vegetación leñosa, terrenos con pendientes mayores al 50% y áreas de alto valor ecológico.
2. Se propiciará el sistema agro forestal, que constituye asociaciones diversas de árboles, arbustos y cultivos, sobre todo en terrenos entre el 30% al 50% de pendiente.
3. Se propiciará la producción agroecológica que beneficie la calidad de vida de la población, y al ambiente como protección del suelo y protección de los recursos hídricos, evitando el uso de fertilizantes y plaguicidas nocivos o contaminantes.

Actividades pecuarias:

Art. 67.- En lo referente a las actividades pecuarias, deberá observarse las siguientes disposiciones:

Las construcciones para el desarrollo de actividades pecuarias se limitarán a las necesarias y estarán en función del aprovechamiento, el uso de suelo cantonal y bajo esta condición serán autorizadas.

Aprovechamiento forestal:

Art. 68.- En lo referente a aprovechamiento forestal, deberá observarse las siguientes disposiciones:

Los aprovechamientos forestales deben sujetarse a lo que los organismos competentes dispongan.

Actividades turísticas y recreativas:

Art. 69.- Sin perjuicio de las autorizaciones que deberá otorgar la autoridad competente, en lo referente a actividades turísticas y recreativas, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. Se fomentará el aprovechamiento eco turístico de las áreas de alto valor ecológico y áreas de producción primaria de manera sostenible, para lo cual se deberán elaborar planes de manejo, que permitan dimensionar el tipo de actividades, así como determinar la capacidad de carga turística que pudieren soportar.
2. Se deberá impulsar la rehabilitación o restauración de edificaciones preexistentes para el alojamiento de turistas o actividades destinadas al turismo en el área rural.

Normativa general en áreas de riesgo

Art. 70.- Disposiciones generales para las áreas de riesgo natural. - En lo referente a las zonas de riesgo natural, deberá observarse las siguientes disposiciones generales:

1. Se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción sobre las áreas que presentan algún tipo de riesgo natural, contempladas en “Mapa de Riesgos del cantón Patate”.
2. El territorio en donde no se dispone de cartografía con respecto a riesgos, se considera como susceptibles de deslizamientos las áreas con pendientes mayores al 30% y como áreas susceptibles a inundación las márgenes de ríos y quebradas.
3. Zonas con pendientes mayores al 30% y en las márgenes de protección de ríos y quebradas se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción de riesgo alguno, debiendo mantener el uso propio del suelo que en éste caso sería de conservación.

NORMATIVA PARTICULAR DE LOS POLIGONOS DE INTERVENCIÓN

Suelo urbano y rural de conservación con ligeras limitaciones

Art. 71.- El objetivo fundamental de estas categorías es la conservación y recuperación de áreas naturales donde existan ecosistemas sensibles, considerados de especial importancia por sus valores ecológicos, paisajísticos, científicos o culturales.

Generalmente estas zonas se encuentran con cobertura vegetal primaria y en transición, en esta zona además se encuentran las vertientes de agua de donde toman las juntas de agua, juntas de regantes.

Recomendaciones para su uso y manejo

Art. 72.- Usos recomendables. - Turismo, conservación, restauración ecológica e investigación, siempre y cuando las condiciones socioeconómicas y ecológicas lo permitan.

Art. 73.- Concesiones de Aprovechamiento de otros productos del bosque, previa presentación de la respectiva propuesta técnica, la cual debe ser aprobada por el organismo correspondiente en este caso el Ministerio de Ambiente, agua y Transición ecológica ésta institución es la encargada de establecer las condiciones y modalidades que permitirán su aprovechamiento, así como su reposición, conservación, manejo y uso, de acuerdo al reglamento propuesto por la Ley Forestal vigente.

En el caso de extracción o recolección de productos diferentes de la madera como son: flores, hojas, frutos, cortezas, raíces, resinas, aceites, musgos, líquenes, hongos y otros, para su respectiva comercialización o industrialización, se requiere de la autorización del MAATEE mediante y permisos de extracción.

Las extracciones con fines de autoconsumo para satisfacer las necesidades básicas de salud, vivienda y alimentación, no se requiere de los permisos y requisitos anteriormente descritos.

-Usos recomendables con restricciones. - extracción de madera, extracción de productos no maderables, agroforestería.

-Usos no recomendables. - Parcelación de lotes, infraestructura vial e infraestructura urbana y/o industrial.

Con fines de ordenamiento del uso de la tierra, en zonas adyacentes a la carretera puede establecerse una franja de uso agropecuario mediante sistemas agroforestales o agrosilvopastoriles.

Suelo rural de conservación con severas limitaciones

Art. 74.- Están comprendidas entre las cotas 3200 y 3.500 m s.n.m. así como las zonas de páramo contiguas en cotas inferiores o superiores. Dentro de esta categoría se encuentran las unidades ambientales de páramo, pastos, matorrales y bosques nativos.

Art. 75.- Corresponden a este nivel de uso espacios naturales protegidos y áreas naturales de protección, áreas de convivencia sustentable.

Los usos de suelo para ésta categoría serán todos aquellos espacios territoriales naturales que sean protegidos que, en el futuro, fueren establecidos o categorizados como tales por parte de la autoridad correspondiente y que se integren al Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

Conservación activa

Compatible:

Preservación estricta

Conservación estricta

Mejora ambiental

Restauración de espacios de interés

Actividades científico culturales

Excursionismo y contemplación

Cámping

Pesca deportiva / recreativa

Turismo comunitario restringido

Deportes de riesgo que no agredan al ambiente como son escalada, rapel entre otros

Actividades productivas sostenibles

Transformaciones de regadío.

Prohibido

Todo lo que no sea acorde al uso principal y compatible

Art. 76.- Zonas donde existan vertientes y fuentes de agua Los territorios que se encuentran por debajo de la cota 3.150 m s.n.m. y comprenden áreas de aporte para el

abastecimiento de los sistemas de agua que se encuentran en estos lugares se acogerán a la Ley de recursos hídricos Art 12,14,64,78, 63, 64,83 Ley Forestal se cogen a los artículos Art 6, 10, 13,54, 105.

Áreas de recuperación eco sistémica: áreas de recuperación ambiental

Art. 77.- Son todos los territorios que se encuentran en pendientes sobre el 50% y que actualmente están siendo ocupadas por actividades agrícolas, pecuarias y de vivienda.

Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

Mejora ambiental

Compatible:

Preservación estricta

Conservación estricta

Condicionado:

Restauración de espacios de interés

Actividades científico culturales

Prohibido:

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

Determinantes adicionales de las categorías de ordenación con nivel de uso de conservación y recuperación

Fraccionamiento de bosques, humedales y otras áreas ecológicamente sensibles

Art. 78.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, queda prohibido el fraccionamiento del suelo en estas categorías de ordenación en suelos donde exista bosques, humedales y otras áreas que sean ecológicamente sensibles.

Categorías con nivel de uso: producción

Art. 79.- En este nivel de uso se encuentran las categorías de ordenación, cuya asignación de uso está encaminada a la producción, sea ésta ganadera, agrícola o agroindustrial, a desarrollarse en suelos con aptitud para este tipo de actividades.

Art. 80.- Son las áreas localizadas en las zonas bajas de las parroquias Los Andes, El Triunfo, Sucre y Parroquia Patate, en las que se puede implementar proyectos productivos, las unidades ambientales que comprenden son principalmente las de mosaico (asociaciones) de aguacate, mandarina, frutales, maíz y pastos. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

Agricultura

Compatible:

- Vivienda unifamiliar
- Preservación estricta
- Conservación
- Mejora ambiental
- Restauración de espacios de interés
- Actividades científico culturales
- Excursionismo y contemplación
- Cámping

- Pesca deportiva / recreativa
- Turismo comunitario
- Deportes ecuestres
- Bicicleta de montaña y sus especialidades
- Viveros
- Huertos de plantas medicinales
- Manejo de potreros y pastoreo
- Uso forestal
- Huertos familiares
- Fincas integrales

Condicionado:

- Servicios de transporte y comunicación
- Turismo y afines
- Infraestructura
- Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
- Comercio de abonos, alimentos balanceados, semillas
- Usos de suelo y actividades relativos a equipamiento comunal
- Invernaderos
- Construcciones ligadas a la actividad ganadera
- Industrias agropecuarias
- Piscicultura
- Crianza industrial de animales menores, depósitos y preparación de abono

Prohibido:

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

Áreas de aprovechamiento agrícola - Áreas de agricultura tradicional Promoción productiva

Art. 81.- Están constituidas por terrenos de mayor vocación agrícola, que utilizan los sistemas de cultivos propios del lugar. Estas áreas se ubican en pendientes menores al 50%. Las unidades ambientales que se encuentran dentro de esta categoría son mosaicos de cultivos y pastos. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

Agricultura

Transformaciones de regadío

Compatible:

- Vivienda unifamiliar
- Preservación estricta
- Conservación
- Mejora ambiental
- Restauración de espacios de interés Actividades científico culturales.
- Excursionismo y contemplación cámping
- Turismo comunitario restringido
- Actividades productivas sostenibles
- Manejo de potreros y pastoreo
- Uso forestal de protección
- Huertos familiares
- Fincas integrales

Condicionado:

- Turismo y afines
- Infraestructura
- Usos de suelo y actividades relativos a equipamiento comunal
- Invernaderos
- Construcciones ligadas a la actividad ganadera
- Crianza industrial de animales menores, depósitos y preparación de abono

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

Áreas de aprovechamiento agrícola - Áreas de agricultura en transición Recuperación

Art. 82.- Se encuentra conformado por un mosaico heterogéneo de ecosistemas naturales, agroecológicos y urbanos, caracterizados por la presencia de vivienda dispersa y en proceso de consolidación. En estas áreas interactúan y se articulan procesos culturales, ecológicos y tecnológicos con el objeto de promover el uso adecuado de los diversos

ecosistemas sin contribuir a su degradación. Esta categoría pretende lograr un balance entre los recursos naturales disponibles y la demanda de la población. Comprende las unidades ambientales como mosaicos de cultivos y pastos en densidades de 15 y 30 hab/ha.

Los usos asignados para las áreas comprendidas en estas tres subcategorías son los siguientes:

1. Áreas de agricultura residencia Principal:

Huertos familiares

Compatible:

- Vivienda unifamiliar
- Mejora ambiental
- Restauración de espacios de interés
- Actividades científico culturales
- Excursionismo y contemplación
- Cámping
- Turismo comunitario restringido
- Deportes ecuestres
- Bicicleta de montaña y sus especialidades
- Actividades productivas sostenibles
- Prácticas relacionadas con actividades agrícolas
- Transformaciones de regadío
- Uso forestal de protección
- Fincas integrales

Compatible:

- Usos de suelo y actividades relativos a la producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda
- Servicios de transporte y comunicación
- Turismo y afines
- Alimentación
- Infraestructura
- Comercio de abonos, alimentos balanceados, semillas

- Usos de suelo y actividades relativos a equipamiento comunal

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

Determinantes adicionales de las categorías de ordenación con nivel de uso

Zona rural de producción

Tamaño mínimo de parcela y frentes

Art. 83.- En lo referente a las características de ocupación a manejar en cada una de las categorías de ordenación cuyo nivel de uso es la producción, se pondrá énfasis en lo referente al tamaño mínimo de parcela y frentes mínimos de éstas; a continuación, se detallan por cada categoría de ordenación:

Tabla 16. Tamaño mínimo de parcela y frentes

SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO	CÓDIGO	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	COS PLANTA BAJA	ALTURA DE PISO
SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN	Mitigación	SR-P-01	1000	20	15%	2
	Promoción productiva	SR-P-02	1000	20	15%	2
	Recuperación	SR-P-03	1000	20	15%	2

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

En casos excepcionales cuando un propietario justifique la integración del proyecto arquitectónico, se podrá construir una tercera planta siempre y cuando se cumpla el 30 % del COS en planta baja.

Zona rural de protección

Tamaño mínimo de parcela

Art. 84.- En lo referente a las características de ocupación a manejar en cada una de las categorías de ordenación cuyo nivel de uso es la protección, se pondrá énfasis en lo referente al tamaño mínimo de parcela y frentes mínimos de éstas; a continuación, se detallan por cada categoría de ordenación:

Tabla 17. Tamaño mínimo de parcela

SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO	CÓDIGO	LOTE MÍNIMO
Suelo rural de Protección	Conservación con ligeras limitaciones	SR-C-01	2000
	Conservación con severas limitaciones	SR-C-02	Indivisible (Art 471 COOTAD), solo podrá dividirse hasta la cota de los 3300 msnm y el lote mínimo será de 1500 m2
	Recuperación	SR-R-03	1200

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

Art. 85.- El diseño de toda infraestructura que se implante en el suelo rural, debe causar el mínimo impacto sobre la aptitud del suelo y deberán adaptarse al del entorno y a la geomorfología del terreno.

Art. 86.- Vivienda Rural. - Aplicado a los núcleos de Asentamientos Humanos Delimitados que se ubican en suelo rural y que se caracterizan por su alto nivel de fragmentación predial, media y alta densidad de viviendas, además de estar constituidos como unidades de estructuración social definida y con nombre propio. En el PUGS y de la presente Ordenanza se detalla la ubicación de los tipos de núcleos urbanos concentrados a los que se les aplicará el uso de vivienda rural:

Asentamientos humanos delimitados en el suelo rural

La densidad neta para este tipo de vivienda es:

Baja Densidad Tipo 1: Menores a 25 viv/ha o Menores a 95 hab./ha.

CAPITULO VIII

OCUPACION DEL SUELO

Normas De Ocupación Del Suelo. -

Art. 87.- Los Polígonos de Intervención Territorial PIT del territorio cantonal establecida por características tipo -morfológicas de sus centros poblados y determinados por un tejido urbano relativamente homogéneo; permite establecer particularidades para el fraccionamiento que se sustenta en las condiciones mínimas para el desarrollo de las actividades e implantación de edificaciones con características de confort que promueva un hábitat seguro y la consolidación de las zonas urbanas y urbanizables, además de la conservación del suelo rural basado en los lineamientos establecidos dentro del PUGS-PATATE 2033.

CUADROS NORMATIVOS / URBANO – PARROQUIAL

Art. 88.- Se establece entonces asignaciones para la edificabilidad y el fraccionamiento de todas las áreas urbanas de las parroquias y zonas urbanizables o de consolidación; mismas que se norman a través de los siguientes cuadros:

Tabla 18.Parroquia Patate

EDIFICABILIDAD										
Código	Uso Uso Principal	Lote mínimo (m2)	Altura en pisos	Topología	COS %	COS TOTAL%	Retiros (m)			Frente mínimo
							Frontal	Lateral	Posterior	
P1-01	Vivienda de alta densidad	200	3	D	70	210	0	0	3	8
P1-02	Vivienda de media densidad	200	3	D	70	210	0	0	3	8
P2-01	Vivienda de media densidad	250	3	B	65	195	0	3	3	9
P2-02	Vivienda de media densidad	240	3	B	55	165	3	3	3	10
P2-03	Vivienda de media densidad	250	3	D	50	150	0	3	3	10
P2-04	Vivienda de media densidad	250	3	D	65	195	0	3	3	9
P3-01	Vivienda de media densidad	360	2	B	55	110	5	3	3	12
P3-02	Vivienda de media densidad	300	2	B	55	110	3	3	3	10
P3-03	Vivienda de media densidad	750	2	A	15	20	5	3	3	18
P3-04	Vivienda de baja densidad	750	2	A	15	30	5	3	3	13
P3-05	Vivienda de baja densidad	1000	2	A	10	25	5	3	5	20
P4-01	Vivienda de media densidad	450	2	A	30	60	5	3	3	14
P4-02	Vivienda de media densidad	750	2	A	20	40	5	3	3	14
P4-03	Vivienda de baja densidad	500	2	A	45	90	5	3	3	14
P4-04	Vivienda de baja densidad	250	3	B	55	165	5	3	3	10
P4-05	Vivienda de baja densidad	750	2	A	20	40	5	3	5	15

P5-01	Protección Ecológica	0	0	A	20	0	0	0	0	0	0	0
P5-02	Protección Ecológica	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
P5-03	Protección Ecológica	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
P5-04	Vivienda de baja densidad	1000	2	A	20	40	5	5	5	5	5	20

A= Aislada

B=Pareada

C=Continua

D=Continua sobre línea de fábrica

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

Edificabilidad por ejes viales**Tabla 19. Edificabilidad por ejes viales**

Edificabilidad											
Código	Nombre	Desde	Uso Principal	Lote mínimo (m2)	Altura en pisos	Tipología	COS %	Retiros (m)			COS TOTAL %
								Frontal	Lateral	Posterior	
AMB	Calle Ambato	Medardo Vasco Abdón Calderón	Vivienda de alta densidad	200	4	D	80	0	0	3	320
MNZAP	Manuel Zapater	Ambato Reinerio Cáceres	Vivienda de media densidad	250	3	D	50	0	3	3	150

A= Aislada

B=Pareada

C=Continua

D=Continua sobre línea de fábrica

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

FRACCIONAMIENTO		
Código	Lote mínimo (m2)	Frente
AMB	200	Frente mínimo (m) 8
MAZAP	250	9

Tabla 20.El Triunfo

Código	Uso Principal	Lote mínimo (m2)	Altura en pisos	Tipología	COS %	COS TOTAL%	Retiros			Frente mínimo (m)
							Frontal	Lateral	Posterior	
TR-03	Vivienda de baja densidad	200	2	B	50	100	5	3	3	12
TR-01	Vivienda de alta densidad	200	3	D	70	420	0	0	3	8
TR-09	Protección Ecológica	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TR-07	Vivienda de media densidad	200	3	B	55	0	5	3	3	10
TR-08	Protección Ecológica	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TR-06	Vivienda de media densidad	200	3	B	55	165	3	3	3	10
TR-05	Vivienda de media densidad	200	3	D	70	210	0	0	3	8
TR-02	Vivienda de media densidad	200	3	B	55	165	3	3	3	10

TR-04	Vivienda de media densidad	200	3	B	55	165	5	3	3	10
-------	----------------------------	-----	---	---	----	-----	---	---	---	----

A= Aislada

B=Pareada

C=Continua

D=Continua sobre línea de fábrica

Tabla 21. Los Andes

EDIFICABILIDAD										
Código	Uso Principal	Lote mínimo (m2)	Altura en pisos	Tipología	COS %	COS total	Retiros			Frente mínimo (m)
							Frontal	Lateral	Posterior	
AN-01	Vivienda de baja densidad	750	2	A	20	40	5	3	3	14

A= Aislada

B=Pareada

C=Continua

D=Continua sobre línea de fábrica

Tabla 22.Sucre

EDIFICABILIDAD										
Código	Uso Principal	Lote mínimo (m2)	Altura en pisos	Tipología	COS %	COS TOTAL %	Retiros			Frente mínimo (m)
							Frontal	Lateral	Posterior	
SCR-06	Vivienda de baja densidad	750	2	A	20	40	5	3	3	14
SCR-01	Vivienda de alta densidad	160	3	D	70	210	0	0	3	17
SCR-03	Vivienda de media densidad	360	2	B	55	110	5	3	3	12
SCR-04	Vivienda de media densidad	300	2	B	55	110	3	3	3	10
SCR-02	Vivienda de media densidad	200	3	D	70	210	0	0	3	8
SCR-05	Vivienda de media densidad	300	2	B	55	110	3	3	3	10

A= Aislada

B=Pareada

C=Continua

D=Continua sobre línea de fábrica

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

CUADROS NORMATIVOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DELIMITADOS EN SUELO RURAL

Art. 89.- Se establece asignaciones para la edificabilidad y el fraccionamiento en los asentamientos humanos concentrados en el uso de suelo de producción con las características de suelo rural de producción; mismas que se norman a través de los siguientes cuadros:

Tabla 23. Cuadro normativo asentamientos humanos delimitados en suelo rural

EDIFICABILIDAD										
Código	Uso Principal	Lote mínimo (m2)	Altura en pisos	Tipología	COS %	COS TOTAL%	Retiros			Frente mínimo (m)
							Fron tal	Late ral	Poste rior	
AHC-RURAL	Vivienda de baja densidad	300	2	B	55	110	3	3	3	10

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

A= Aislada

B=Pareada

C=Continua

D=Continua sobre línea de fábrica

CAPÍTULO IX

DE LAS CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO

Art. 90. - Definición y alcance. - Se entenderá como características de ocupación a las condiciones físico-morfológicas que norman el fraccionamiento del suelo, tales como área y frente mínimo del lote urbano y/o rural; la tipología de implantación de la edificación que incluye retiros frontales, laterales y posteriores y la superficie máxima de ocupación del lote con la edificación (COS).

Se entenderá como edificabilidad al volumen permitido de construcción, normado a través del COS y del número de pisos permitido. Tanto las características de ocupación como de edificabilidad están claramente determinadas en cada Polígono de Intervención Territorial del cantón Patate, detallados en los cuadros normativos de la presente Ordenanza.

Para la asignación de las características de ocupación y edificabilidad se han determinado dos instancias diferenciadas pero complementarias:

- a. Para la edificabilidad: el coeficiente de ocupación del suelo (COS), el coeficiente de utilización de suelo (CUS o COS TOTAL), expresados en porcentaje; y, la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales: y,
- b. Para fraccionamiento: el área mínima del lote expresada en metros cuadrados; y, el frente mínimo del lote expresado en metros lineales.

Art. 91. – Características de ocupación. - Adicionalmente a lo señalado en los cuadros normativos de la presente Ordenanza, se deberá considerar los siguientes aspectos según el caso:

1) Lote mínimo

- a. Suelo urbano: En casos especiales determinados en el art. 127 de la presente ordenanza las fragmentaciones en ningún caso dentro del suelo urbano se permitirán

nuevas fragmentaciones inferiores a 90 m²,

- b. Suelo rural: Cada polígono de intervención territorial rural tiene su normativa particular en función de la subclasificación de suelo y uso principal.

En suelo rural productivo se determinan con su respectivo lote mínimo:

Asentamientos Humanos Delimitados: $\leq 300 \text{ m}^2$

2)Asignación de las características de ocupación y edificabilidad del suelo

Los Polígonos de Intervención Territorial y ejes viales serán los ámbitos espaciales de aplicación de la normativa de las características de ocupación y edificabilidad del suelo considerando los siguientes aspectos:

- a) En los Polígonos de Intervención Territorial urbanos y rurales la asignación afectará la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren;
- b) En los ejes viales ubicados en suelo urbano la asignación afectará a la totalidad del lote que tengan frente hacia la vía.
- c) Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, se respetará la asignación de cada área del predio; en caso de predios esquineros la asignación será la que corresponde a la vía principal;
- d) En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor asignadas al polígono respectivo, exceptuando aquellas de uso de protección natural;
- e) En implantación pareada (B) cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo asignado por el polígono respectivo, para edificación se le asignará la implantación aislada (A), manteniendo la altura de edificación del polígono.
- f) En ningún caso se permite un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) superior al 80%.

Art. 92. – De la codificación para la normativa de edificación. - Para la normativa de implantación de edificación se establecen códigos alfanuméricos compuestos por una sigla y numerales, cuyos significados son los siguientes:

- a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.

b) La sigla identifica la forma de ocupación considerando lo siguiente:

A = aislada (con retiros frontal, laterales y posterior);

B = pareada (con retiros frontal, lateral y posterior);

C = continua (con retiros frontal y posterior);

D = continua sobre línea de fábrica (con retiro posterior);

El siguiente numeral expresa la altura máxima de la edificación en pisos.

A continuación, el numeral separado por un guion que significa el coeficiente máximo de ocupación del suelo en Planta Baja (COS PLANTA BAJA), expresado en porcentaje.

Ejemplo de codificación: 3B9-55; en donde,

3 = retiro frontal mínimo en metros lineales

B = Implantación pareada

9= Altura máxima de edificación en metros lineales

55= COS máximo en planta baja (porcentaje %)

Art. 93. – De la codificación para la normativa de fraccionamiento. - Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:

- a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote en metros cuadrados;
- b) Los siguientes números corresponden al frente permitido: mínimo, óptimo y máximo en metros lineales, para el ejemplo se considera el frente mínimo del Polígono de Intervención Territorial respectivo.

Art. 94. – De las excepciones de aplicación de la norma. – Se detallan los siguientes aspectos:

1) Imposibilidad de aplicación de la norma

Cuando la asignación de cada Polígono de Intervención Territorial establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contrapongan al estado anterior de la presente Ordenanza; la Dirección de Planificación determinará las nuevas características de

acuerdo con los estudios particulares de cada Polígono de Intervención Territorial, previstos en los planes parciales o especiales.

2) Lotes menores a los previstos y lotes esquineros

Cuando existan lotes de superficies menores a los mínimos establecidos, las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUGS PATATE 2033 para el eje o Polígonos de Intervención Territorial en el que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. El coeficiente de ocupación total del suelo será proporcional al área de implantación del proyecto en el predio.

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:

- Los lotes esquineros mantendrán el retiro frontal hacia a las dos vías, cuando la normativa del polígono sea aislada (A) y la dimensión del frente del predio sea menor a 12 metros, se podrá adosar a la colindancia del lado mayor del predio y se mantendrá el retiro al lado menor del predio.
- En lotes esquineros y el polígono sea continua sobre línea de fábrica (D), se podrá adosar a la colindancia del lado mayor del predio y se mantendrá el retiro al lado menor del predio
- Cuando la normativa del polígono sea pareada (B) y la dimensión del frente del predio sea menor a 8 metros, (lotes intermedios) se podrá aplicar la implantación continua (C).
- Cuando no se pueda desarrollar la forma de ocupación aislada (A) y su frente sea menor a 14 metros (lotes intermedios), se facultará el adosamiento a la colindancia del lado mayor del predio.

3) Intensificación en la utilización del suelo

En predios cuya superficie integrada sea igual a dos y tres lotes mínimos, tendrán un incremento de un 15% de la edificabilidad total tanto en el COS en planta baja como en el COS Total. Cuando la superficie de los predios integrados sea igual o mayor a cuatro lotes mínimos y más, tendrán un incremento de la edificabilidad en un 20% tanto en el COS de planta baja como en el COS total. En los dos casos no superará la edificabilidad

general máxima, la forma de ocupación y los retiros propuestos en el PUGS PATATE 2033 para cada Polígono de Intervención Territorial.

Art. 95. –Del Índice de habitabilidad. - El índice de habitabilidad es la relación de la superficie en metros cuadrados y el número de habitantes en una unidad de vivienda y sirve para regular y controlar la densidad poblacional.

El índice de habitabilidad (IH) en el cantón Patate el óptimo no será inferior a 24 m²/hab, es decir que una unidad de vivienda para una familia de 4 integrantes deberá contar con una superficie mínima de casa o departamento de 56 m²., establecidos de acuerdo a la norma mínima de la vivienda de interés social emitida por el ente rector MIDUVI

Art. 96.-De los márgenes de protección de ríos, quebrados y laderas – Toda la superficie de los márgenes de ríos y quebradas están delimitados como suelo de conservación con uso de suelo de protección ecológica y/o de riesgo; es decir que no podrán ser edificadas, esto incluye la prohibición de construcción de todo tipo de cerramiento en mampostería.

En base a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las quebradas y ríos con sus taludes y franjas serán de uso público, por lo cual, no podrá edificarse cerramientos que impidan el acceso público. También serán de uso público las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes

En caso de taludes cuyos bordes no están clasificados como suelo de conservación, por motivos de seguridad se dejará una franja de protección de 10 metros, medida en longitud horizontal desde el borde superior del talud cuando la superficie será mayor a diez (10) grados, y esta longitud podrá ser de 5 metros cuando su pendiente sea menor a 10 grados y se demuestre su estabilidad presentando los justificativos técnicos correspondientes por parte del propietario. 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 cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Art. 97. - De los retiros laterales y posteriores. - Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos por el PUGS PATATE 2033, sin que estos sean inferiores a tres (3) metros, pudiendo adosarse a las medianeras hasta una altura máxima de tres (3) metros,

siempre y cuando la cubierta sea inaccesible, sin que se modifique el C.O.S. del Polígono de Intervención Territorial, en estos retiros no se permitirá la construcción de escaleras en los retiros laterales ni posteriores, cuando el predio cumpla con la normativa del PIT.

Se permitirá la construcción en retiros posteriores cuando la profundidad del predio sea inferior a 14,00 metros, siempre y cuando en el PIT la codificación para la normativa de edificación sea A, B, C; con retiros frontales de 5,00 metros, respetando las normas de arquitectura, si el retiro frontal es de 3,00 metros con una profundidad inferior a 11 metros.

Cuando el proyecto proponga un emplazamiento en el sitio de dos o más bloques edificados, la separación entre estos no será menor a 3 metros hasta dos pisos (incluyendo tapa grada) y a partir del tercer piso será el 1/2 de la altura del bloque de mayor número de pisos.

Art. 98. - De los cerramientos. - Los cerramientos son superficies envolventes que delimitan y acondicionan un predio. Pueden ser cerramientos fijos como muros contruidos con bloque, ladrillo, rejas metálicas, cercas vivas y/o piedra., o cerramientos provisionales con materialidad de fácil desmonte como alambrado, planchas de zinc y/u otros materiales, este tipo de cerramiento también requerirá de permiso de construcción.

Para los cerramientos fijos, los muros divisorios entre predios y el cerramiento frontal deben construirse hasta una altura máxima de 3 metros. El cerramiento frontal se debe construir garantizando al menos el 50% de transparencia, la altura máxima de los cerramientos frontales será de dos cincuenta metros (2.50 m.).

En caso de lotes baldíos, casas abandonadas y edificaciones en construcción paralizadas que atenten contra la seguridad, salubridad y ornato, el GAD Municipal de San Cristóbal de Patate podrá realizar la construcción de cerramientos a costas del propietario del inmueble, bajo los parámetros establecidos en Ordenanza y a falta de pago por la vía coactiva.

En los Asentamientos Humanos Delimitados en suelo rural los predios o solares no edificados deberán cerrarse frontalmente, garantizando al menos el 50% de transparencia, la altura máxima de los cerramientos frontales será de dos cincuenta metros (2.50 m.), de tal forma que delimite su línea de fábrica y se procure mantener o mejorar el paisaje.

Art. 99. - De la construcción de la edificación. - Además de lo establecido en cada polígono de intervención territorial se deberá considerar los siguientes aspectos:

Voladizos

Es todo elemento construido, abierto o cerrado, que sobresalga del plomo de la edificación. En lotes cuya forma de ocupación sea en línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habitables volados en un metro máximo a partir de la primera planta alta siempre y cuando el ancho de acera sea igual o mayor a 1.50m, caso contrario no podrá ser mayor a 0.90 metros y se podrán construir a partir de la primera planta alta, debiendo mantener una altura libre mínima de 2.80 metros medidos desde la acera, en el extremo de menor altura.

No se permitirá voladizos mayores a 0.40m en construcciones sobre línea de fábrica cuando los anchos de vía sean iguales o menores a siete metros (pasajes y escalinatas).

Se permite voladizos en sectores con retiros frontales de cinco (5) metros o más, en función del ancho de la vía, en una dimensión equivalente al 15% del ancho de la vía y hasta un máximo de dos (2) metros, de igual manera en sectores con retiros frontales de tres (3) metros si se puede construir voladizo con un máximo de un (1) metro.

En retiros laterales y posteriores mínimos, no se permite volados de ningún tipo, salvo para voladizos inaccesibles como: jardineras, quiebra soles, chimeneas, hasta un ancho máximo de 0,40 m.

Culatas

En edificaciones de un piso, que tengan culatas posteriores o laterales estas deberán ser pintadas o fondeadas, en edificaciones de más de dos pisos deberán ser enlucidas y pintadas.

Alturas de edificación

En predios con suelo plano la altura básica y general máxima de edificación establecida en cada polígono de intervención territorial, se medirá desde el nivel de la acera (desde donde inicia la edificación), hasta la losa superior de la terraza, excluyendo la cubierta de escaleras (tapa gradas). En edificaciones con cubiertas inclinadas se permitirá la construcción de un ático.

La altura de la edificación asignada en los Polígono de Intervención Territorial es de carácter obligatorio; sin embargo, si posee cubre grada y terraza, existe la posibilidad de ocupar como máximo con áreas complementarias (por ejemplo: bodega, cuarto de máquina) el 40% de la terraza incluido el cubre grada y en el 60% restante se exigirá habilitar como terraza verde. En las edificaciones que se identifica la terraza como quinta fachada o en las que el propietario lo decida, se estimulará con una rebaja permanente del 10% en el pago del impuesto predial siempre y cuando en la terraza se habiliten huertos urbanos; previo a la comprobación periódica de la indicada condición.

En predios cuyo suelo tiene pendiente positiva o negativa, la edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrazados, cuya longitud horizontal mínima será de 3 metros y máxima de 18 metros en dirección de la pendiente.

En predios cuyo suelo tiene pendiente positiva y cuando se realicen excavaciones totales que nivelen el terreno a la altura de la acera o se construyan terrazas mayores de 18 metros la altura máxima de la edificación se medirá desde el nivel de la acera.

En predios cuyo suelo tiene pendientes positivas y negativas siempre que la topografía del terreno en retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres (3) metros sobre y bajo la rasante de la vía y no se recurra al desbanque de terreno (positiva), la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables como garajes y accesos cubiertos en la altura máxima de un piso sobre y bajo la rasante de la vía.

Altura de entrepiso

Esta altura puede ser variable de acuerdo con el diseño arquitectónico siempre y cuando se cumpla con la altura máxima de la edificación determinada en el Polígono de Intervención Territorial.

Predios con frente menor a la normativa

De existir con anterioridad predios menores en dimensiones del frente a lo establecido en el polígono de intervención territorial respectivo, en lo referente a edificaciones aisladas y pareadas se considerará lo siguiente:

- a. Establece la posibilidad de adosamiento a un solo lado cuando el frente del lote es hasta de 10,00 metros; y,
- b. De adosamiento continuo cuando el frente es menor a 10,00 metros.

Prohibiciones

No se pueden construir gradas, ni ningún elemento complementario a la edificación en las aceras, vías peatonales, portales ni retiros.

Iluminación y ventilación

Las dimensiones del ducto de ventilación e iluminación se establecen para edificaciones de 3 pisos y/o plantas los locales habitables pueden recibir ventilación e iluminación a través de patios interiores que deberán tener una dimensión mínima de nueve (9) metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales podrá ser inferior a tres (3) metros. Para el caso de locales no habitables las dimensiones mínimas serán de 6,00 metros cuadrados, con ningún lado menor a dos (2) metros

Las dimensiones del ducto de ventilación e iluminación para edificaciones de 4 pisos, los locales habitables pueden recibir ventilación e iluminación a través de patios interiores que deberán tener una dimensión mínima de nueve (9) metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales podrá ser inferior a tres (3) metros.

Ductos

Los ductos de ventilación tendrán una dimensión mínima de 0,32 metros cuadrados, teniendocomo medida mínima de uno de sus lados 40 centímetros libres, o podrán ventilarse por extracción electromecánica.

Estacionamientos

Tabla 24. Estacionamientos mínimos requeridos

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS REQUERIDOS			
USO	GENERAL	PIT (P1-01)	VISITANTES
1.- vivienda			
Menor de 60 m ²	1 por cada 3 viviendas	1 por cada 6 viviendas	1 por cada 8 viviendas
Mayor 61 y menor de 120 m ²	1 por cada 2 vivienda	1 por cada 5 viviendas	1 por cada 8 viviendas
Mayor a 121 m ²	Mínimo 1 por cada 2 vivienda	1 por cada 5 viviendas	1 por cada 6 viviendas

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

En edificaciones existentes que deseen realizar trámites de ampliación o someterse al régimen de propiedad horizontal el número de parqueaderos serán los que técnicamente sean factibles.

Cuando un predio esté ubicado en el PIT P1-01o en polígonos consolidados y su área sea menor a 150 m² y con frente menor a 8 m, no se exigirá parqueaderos.

Art. 100. - Reglamentación de estacionamientos. - Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios y a los establecidos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

- a) Los accesos a los estacionamientos deben conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de tres (3) metros desde la línea de fábrica a partir del cual puede producir 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 una profundidad de tres metros (3 m) de la línea de fábrica;
- b) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de tres metros (3 m);
- c) En zonas residenciales se pueden construir garajes no cubiertos en un 50% en los retiros frontales en relación del frente del lote.
- d) No se pueden modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Obras Públicas. La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no puede superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros.
- e) En inmuebles consolidados no se exigirán áreas de estacionamientos si técnicamente no es factible ubicarlos.
- f) No se permite la ocupación de la acera, como estacionamiento de vehículos.

CAPÍTULO X

DEL SISTEMA VIAL CANTONAL

Art. 101.- Características. - El sistema vial se sujetará a las características técnicas contenidas en las normas de arquitectura y urbanismo, al cuadro de dimensionamiento referido a especificaciones mínimas de vías y a las normas establecidas en la presente ordenanza.

En fraccionamientos, lotizaciones y subdivisiones en suelo urbano y rural, el diseño y construcción de las vías deben ser realizadas por el promotor, sujetándose a las disposiciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, previa aprobación de la Dirección de Planificación en coordinación con la Dirección de Obras Públicas.

Art. 102.- Sistema vial cantonal.- La clasificación técnica del sistema vial cantonal o de carreteras deben estar sujetas a las disposiciones y especificaciones establecidas por la Ordenanza Provincial que regula la Planificación, construcción y mantenimiento vial en la Provincia de Tungurahua (HGPT) y la presente Ordenanza, su función principal es proporcionar y propiciar el mejoramiento del sistema de movilidad.

a) Red vial provincial: Se define como red vial provincial al conjunto de vías que, dentro de la circunscripción territorial de la provincia, cumplen con alguna de las siguientes características:

- Comunican las cabeceras cantonales entre sí.
- Comunican las cabeceras parroquiales rurales entre sí.
- Comunican las cabeceras parroquiales rurales con los diferentes asentamientos humanos, sean estos, comunidades o recintos vecinales.
- Comunican asentamientos humanos entre sí.
- Comunican cabeceras cantonales, parroquiales rurales, asentamientos humanos con la red vial estatal.

Para ser consideradas dentro de la red vial provincial, las vías descritas anteriormente no deben incluir zonas urbanas ni tampoco formar parte del inventario de la red vial estatal y regional.

b) Red vial cantonal urbana: Se entiende por red vial cantonal urbana cuya competencia está a cargo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, al conjunto de vías que conforman la zona urbana del cantón, la cabecera parroquial rural y aquellas vías que, de conformidad con cada planificación municipal, estén ubicadas en zonas de expansión urbana.

Art. 103.- Diseño de la estructura vial. - Al GAD Municipal de San Cristóbal de Patate le corresponde las facultades de planificar, construir y mantener la vialidad urbana; y coordinar la ejecución de ésta competencia en las cabeceras parroquiales con los

correspondientes Gobiernos parroquiales rurales, tal como lo establece el COOTAD en su art. 55 literal c).

Art. 104.- Jerarquización del sistema vial cantonal. - De acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, el sistema vial estrictamente estará vinculado dentro del límite cantonal. Para efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial cantonal de Patate y de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se establece la existencia de vías urbanas y rurales.

DE LAS VÍAS URBANAS

Art. 105.- Vías Urbanas. - El sistema vial urbano corresponde a las zonas urbanas y urbanizable y se conforma por las vías: arteriales, colectoras, locales primarios, locales secundarios, pasajes, escalinatas de conformidad al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 106- Arteriales. - Son aquéllas que forman parte del Sistema Vial Urbano que permiten la integración entre las vías Colectoras, sus características funcionales son:

- Las que pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema inter parroquial
- Las que sirven de enlace entre el anillo vial urbano y las vías colectoras.
- Las que distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad.
- Las que permiten buena velocidad de operación y movilidad.
- Las que admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al del anillo vial urbano.
- Las que excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.
- Las que pueden admitir la circulación en un solo sentido.
- Las que sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello solo carriles exclusivos.
- Admitir la circulación de importantes flujos vehiculares.

Estas vías vinculan a la cabecera cantonal para enlazar algunas vías del sistema interparroquial: La Avenida Ambato la misma que se encuentra establecida de acuerdo al plan vial cantonal.

Art. 107.- Colectoras: Son aquéllas que forman parte del Sistema Vial Urbano que permiten la integración entre las vías Locales, las vías Arteriales. La función que cumplen es la de permitir de manera preferente la “accesibilidad” a las áreas adyacentes y un bajo nivel de “paso”, sus características funcionales son:

Las que recogen el tráfico de las vías arteriales secundarias y lo canalizan hacia las vías del sistema local.

- Las que distribuyen el tráfico dentro de los polígonos de intervención.
- Las que favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
- Las que proveen acceso a propiedades frentistas.
- Las que permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
- Las que pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.
- Las que admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

Su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas, por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comercio de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor.

Calles: Vía a Leito – La Tranquilla, Manuel Zapater, La Circunvalación, Pablo Dávila, Abdón Calderón, Medardo Vasco.

Art. 108.- Locales primarias. - Su función es recoger el tráfico dentro de los sectores urbanos y conducir hacia las vías colectoras que conforman el sistema vial urbano menor, sirven para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo sus principales características:

- a) Proporcionar baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.
- b) Restricción a la circulación de vehículos pesados.
- c) Es recomendable la circulación en un solo sentido

Art. 109.- Locales secundarias. - Su función es recoger el tráfico dentro de los sectores de la zona urbana y conducir hacia las vías colectoras que conforman el sistema vial

urbano menor, sirven para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo sus características principales:

- a) Proveer acceso directo a los lotes frentistas.
- b) Poseer bajo flujo vehicular y velocidad de operación.
- c) No permitir la circulación de recorridos urbanos

Art. 110.- Pasajes vehiculares. - Son los que pueden ser utilizadas por vehículos de residentes.

En los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos mínimo de 4,50 metros de ancho, cuando estos sirvan para el acceso desde la vía pública a un máximo de 6 lotes interiores o hasta una profundidad máxima de 80 metros desde la misma, con semi curva de retorno de radio mínimo de 6 metros tomados desde el borde del ancho del pasaje del lindero del colindante, siempre y cuando estos pasajes sean planificadas a un lateral del lindero del predio a fraccionar, las características de este pasaje será de 1,50 metros para la acera junto a los lotes propuestos con 3,00 metros de calzada junto al lindero de lado del predio total.

En los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos mínimo de 8 metros de ancho, cuando estos sirvan para el acceso desde la vía pública a un máximo de diez (10) lotes interiores o hasta una profundidad máxima de 80 metros desde la misma, con curva de retorno de radio mínimo de 6 metros; siendo sus principales características:

- a) Proveer acceso directo a los lotes con frentes hacia el interior.
- b) Poseen un mínimo flujo vehicular.
- c) No permiten la circulación de recorridos urbanos
- d) La circulación peatonal tiene preferencia sobre la circulación vehicular.
- e) No podrán ser mayor a 80 metros de longitud y deberán estar ubicados a un costado del predio o al centro del predio dependiendo del ancho del pasaje.
- f) No podrán ser utilizados por lotizaciones colindantes.

Artículo 111.- Pasaje Peatonal. – Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal, eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes. En los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos peatonales de mínimo 3

metros de ancho, cuando éstos sirvan para el acceso desde la vía pública, a un máximo de tres (3) lotes interiores y hasta una profundidad máxima de 50 metros desde la misma.

Art. 112.- Especificaciones mínimas de vías. - Las especificaciones mínimas sobre vías urbanas, se considerarán en base al siguiente cuadro:

Tabla 25. Especificaciones mínimas sobre vías urbanas

ZONA	TIPO DE VIA	N° DE CARRILES	ANCHO DE CARRIL (m)	PARTERRE	ACERA (m)	RADIO DE GIRO (m)	TOTAL (m)
				(m)			
URBANA	ARTERIAL	4	≥ 3.25	2	≥ 2.0	6.00	≥ 16.0
	COLECTORA	2	≥ 4.5		≥ 2.0	5.00	≥ 9.0
	LOCALES PRIMARIAS	2	≥ 3.5	-	≥ 1.5	3.00	≥ 9.0
	LOCALES SECUNDARIAS:	Son de 3 tipos					
	FRACCIONAMIENTO MAS DE 10 LOTES	2	≥ 3.50	-	≥ 1.50	3.00	≥ 9.0
	PASAJE VEHICULAR	2	≥ 3.00	-	≥ 1.20	3.00	≥ 8
	PASAJE 2	1	3.0	-	1.5	3.00	$\geq 4,5$
	PASAJE PEATONAL	-	3.0	-	-	-	3.0

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

Artículo 113. - Del límite urbano y las vías proyectadas en el mismo. – En aquellos casos en donde el eje de las vías planificadas coincide con el límite urbano, por motivos de expropiación del suelo se podrá ampliar dicho límite incluyendo exclusivamente el suelo necesario para cubrir el ancho total de la vía, según lo determinado en los planes viales aprobados y en ejecución, de modo que se pueda ejecutar la vía de forma integral en el perímetro urbano.

DE LAS VÍAS RURALES

Art. 114.- Vías Rurales. - Su función es atender el tráfico inter-parroquial y entre las zonas rurales, en condiciones técnicas, pues sus conexiones se realizan también a centros poblados menores, están conformadas por: vías inter-parroquiales, inter-comunidades y vecinales.

Art. 115.- Especificaciones mínimas de vías: Las especificaciones mínimas sobre vías rurales, se considerarán en base al siguiente cuadro:

Tabla 26.Especificaciones mínimas sobre vías rurales

ZONA	TIPO DE VÍA	N° DE CARRILES	ANCHO DE CARRIL (m)	RADIO DE GIRO (m)	ESPALDÓN (m) CUNETAS	ACERA (m)	TOTAL (m)
RURAL	INTER PARROQUIALES	>=2.0	>=3.50	3.00	1.0	-	>=10.0
	INTERCOMUNIDADES	2	>=3.0	3.00	1.0	-	8.0
	VECINALES	2	>=3.0	3.00	0.0	-	6.0
	CAMINOS VECINALES INTERNOS EN PARCELACIÓN AGRÍCOLA EN MENOS DE 9 LOTES	1	-	3.00	-	-	5.0

Nota: De no existir fraccionamiento, se respetara el ancho de vía constante en la escritura.

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

CAPÍTULO XI

DE LA ACTUACIÓN PROFESIONAL

Art. 116. - De los profesionales. -

1. Para que un profesional pueda realizar trabajos de Arquitectura, Urbanismo y Fraccionamiento que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en el GAD Municipal de San Cristóbal de Patate. Tales trabajos se realizarán de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional correspondiente.
2. El GAD Municipal de San Cristóbal de Patate determinará los casos que requiera la actuación de otros profesionales especializados para diseños específicos de acuerdo con sus competencias en: ingeniería eléctrica, electrónica, mecánica, de comunicaciones, ambiental y otros, y actuarán de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente.
3. Para trabajos de construcción en el cual se requiera autorización municipal debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un Arquitecto o Ingeniero Civil en calidad de Director de Obra, registrado en el GAD Municipal de San Cristóbal de Patate, de acuerdo con las disposiciones de las respectivas Leyes de Ejercicio Profesional.
4. Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario, el Arquitecto, Ingeniero Civil y/o profesionales calificados y especializados de ser el caso y deben indicarse también sus nombres, y números de registro municipal, de acuerdo con las Leyes de Ejercicio Profesional y el SENESCYT.
5. La dirección y ejecución de los trabajos de una obra hasta su total terminación deberá estar a cargo de uno de los profesionales asignados para tal efecto en este Art. debidamente justificado, el mismo que será responsable por:
 - a. Perjuicios a las edificaciones o predios aledaños
 - b. Falta de precauciones en la construcción o en la calidad de los materiales empleados que puedan afectar a terceros
 - c. Alteración de los planos aprobados

- d. Inobservancia a las disposiciones de la presente Ordenanza.
- e. Si el propietario cambia de director de obra o constructor, solicitará a la Dirección de Planificación la actualización del permiso de construcción con el cambio de profesional a cargo.
- f. Las planimetrías deberán ser realizadas y firmadas por un profesional conforme a lo que establece la ley de ejercicio profesional y su reglamento debidamente registrado en la Municipalidad.

Art. 117. - Del Registro Municipal para los profesionales. - Para que los profesionales citados en los Arts. anteriores puedan registrarse en el GAD Municipalidad de Patate, se requiere que tengan título profesional debidamente otorgado por las Universidades y Escuelas Politécnicas del Ecuador o del exterior certificado por el SENESCYT. El GAD Municipalidad de Patate a través de la Dirección de Planificación, extenderá al profesional un carnet que acredite su correspondiente registro. Los registros municipales de profesionales, efectuados con anterioridad a la aprobación y vigencia de esta Ordenanza, tienen plena validez, pero deberán ser actualizados los datos con sus respectivos documentos habilitantes para obtener su carnet.

Para obtener el carnet con su número de registro municipal, reuniendo los siguientes requisitos:

- a) Copia del Título profesional o certificado por la SENESCYT.
- b) Documentos personales
- c) Dos (2) fotografías carnet
- d) Pago de inscripción (10% RBU)

Los registros municipales de profesionales que se hayan hecho antes de la aprobación y vigencia de esta ordenanza deberán obligatoriamente actualizarse y estarán exentos del pago.

Art. 118.- De los trabajos que requieren aprobación y/o autorización municipal. - El fraccionamiento territorial, la integración parcelaria, el traspaso de dominio, hipotecas, la construcción de nuevas edificaciones, la ampliación, modificación, reparación, o reconstrucción de edificaciones existentes, cerramientos, permisos varios, requerirán de aprobación de planos y planimetrías. La construcción de invernaderos, tanques

reservorios requerirá únicamente de una autorización municipal a través de la Dirección de Planificación.

Se deberán cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en esta Ordenanza, en el Código de la construcción y en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Patate.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS

Art. 119.- Del Cuerpo de Bomberos Patate. - De acuerdo con lo que determina el Art. 35 de la Codificación de la Ley de Defensa contra Incendios que señala: Los funcionarios municipales dentro de su respectiva jurisdicción, previamente a otorgar las patentes municipales, permisos de construcción y los permisos de funcionamiento, exigirán que el propietario o beneficiario presente el respectivo permiso legalmente otorgado por el cuerpo de Bomberos de Patate.

Art. 120.- De los requisitos para aprobación de planos y permisos de construcción. Uno de los requisitos para la aprobación de planos y permisos de construcción es que si la construcción albergue más de 25 personas, tenga más de cuatro (4) pisos de altura y una superficie de construcción mayor a 500 m² o cuando se trate de proyectos para industrias, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicios, distribuidoras de gas licuado, sitios de elaboración y expendio de pirotecnia, se deberá adjuntar el informe del Cuerpo de Bomberos Patate en cuanto a seguridad y prevención contra incendios, de acuerdo a lo determinado en el Art. 53 de la Codificación de la Ley de Defensa contra Incendios.

Art. 121.- De las normas de protección contra incendios y otros riesgos. - Deberán respetarse y cumplirse estrictamente lo determinado en la Codificación de la Ley de Defensa contra Incendios.

CAPITULO XII

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

Art. 122.- Definición. - Se entiende como fraccionamiento o subdivisión urbana o rural, al proceso técnico de división de un terreno, para lograr de manera ordenada la localización de asentamientos humanos y/o la determinación de usos o actividades.

Art. 123.- Fraccionamiento, partición o subdivisión urbana. - Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal San Cristóbal de Patate, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo PUGS-PATATE 2033.

Art. 124.- Fraccionamiento mayor a diez lotes urbanos (Urbanización).- Es la división de un terreno situado en suelo urbano de la ciudad de Patate o de sus cabeceras parroquiales, aptas para construir de conformidad con las disposiciones sobre uso y ocupación del suelo establecidas en el PUGS PATATE 2033 y las Normas de Arquitectura y Urbanismo; que tenga un número mayor a diez (10) lotes, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso; y, que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión.

Sin perjuicio de lo señalado, toda propuesta de división será considerada como fraccionamiento cuando por razón la partición o subdivisión, se requiera por parte del propietario o promotor, de la planificación de una o más vías, sean peatonales o vehiculares se deberá dotar de toda la infraestructura, así como el porcentaje de cesión de acuerdo con lo señalado en el Art. 424 del COOTAD y el Art. 50 de la LOOTUGS.

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

Art. 125.- Lotización. - Es la división de un terreno situado en suelo urbano de dos (2) a diez (10) lotes y que todos deban dar frente o tener acceso a alguna vía pública existente o cuyo proyecto haya sido aprobado por el GAD Municipal de San Cristóbal de Patate,

en la que no se requerirá, por tanto, la planificación de nuevas vías. En caso de que no exista infraestructura pública, se exigirá al propietario o promotor, apertura la vía frente a los lotes propuestos, en la parte correspondiente a su predio sometido a fraccionamiento y deberá dotar de toda la infraestructura, así como el porcentaje de cesión de acuerdo con lo señalado por Art. 424 del COOTAD y el Art. 50 de la LOOTUGS

La propuesta de división será considerada tipo pistola cuando se obtenga un lote interior con ingreso de 3 metros de ancho hasta una profundidad de 40 metros que servirá únicamente para acceso del lote.

Art. 126.- Parcelación agrícola.- Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley y que todos deban dar frente o tener acceso a alguna vía pública existente

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán al COOTAD, a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su Reglamento, al Código Orgánico Ambiental y su Reglamento; y, a esta Ordenanza; en tal virtud, cada Polígonos de Intervención Territorial rural tiene su normativa particular en función de la subclasificación de suelo y uso principal.

En suelo rural productivo se determinan los siguientes Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo lote mínimo:

-Asentamientos Humanos Concentrados: ≤ 300 m²

-Mosaicos agrícolas:

-Tipo: 1000 m²

-Suelo rural de grandes extensiones: 1500 m²

En propuesta de Parcelación Agrícola se exceptúa el frente mínimo de un lote cuando este sea un lote interior y tenga frente al pasaje propuesto de acuerdo al art. 118 de la presente ordenanza.

Art. 127.- División de hecho. - Se entenderá como tal a aquella división de un predio en dos o más lotes, originada exclusivamente por trazados viales aprobados por el GAD

Municipal de San Cristóbal de Patate, sea que estas vías ya se encuentren en servicio y/o aperturadas y que es solicitada por el o los propietarios del inmueble, cuando es su voluntad no someterse al proceso de declaratoria de utilidad pública y expropiación establecido en la ley.

No constituye una división de hecho el cruce de una acequia o paso de agua y su servidumbre, dicho predio será catastrado como un cuerpo cierto.

Si a consecuencia del trazado vial, el predio queda dividido, en dos o más cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos para el sector, se aplicará el Art 128 y, si alguno de los cuerpos resultare con una superficie inferior a los 90 m², y un frente o fondo inferior a los 7 m., éste será considerado como faja inconstruible, la que será expropiada y únicamente podrá ser utilizada para su integración a los predios colindantes, bajo procedimientos previstos en la Ordenanza respectiva y de acuerdo al avalúo municipal.

Este fraccionamiento, conforme lo determinado en el Art. 131, no genera la exigencia del porcentaje de cesión, toda vez que el área destinada a vías y de ser el caso, las fajas inconstruibles, pasarán a dominio municipal, con la protocolización en una Notaría de la Resolución Aprobatoria y su correspondiente inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad, según lo estipula el Art. 479 del COOTAD.

En caso de divisiones de hecho originadas por caminos públicos en zonas rurales del cantón, el fraccionamiento se autorizará bajo las mismas condiciones.

No constituye una división de hecho el cruce de una acequia de agua y su servidumbre, dicho predio será catastrado como cuerpo cierto.

Art.- 128.-División de hecho por excepción en suelo urbano y rural.-

Excepcionalmente se podrán autorizar fraccionamientos en los que una o más parcelas tengan superficies y frentes menores a los establecidos como mínimos en cada PIT, únicamente en aquellos casos de predios ubicados en suelo urbano y rural, en los que se hubiere realizado el fraccionamiento en dos (2) o más lotes y hasta un máximo de diez (10), sin contar con autorización municipal, los que se podrán regularizar por parte de la municipalidad, como casos de excepción, siempre y cuando mediaren las siguientes circunstancias:

- a) Cuando en un predio de suelo urbano, donde se permite más de una vivienda por

lote, se hayan implantado varias construcciones independientes unas de otras, de modo que constituyan por sí mismas unidades básicas de vivienda, que se hayan realizado con materiales perdurables, con por lo menos cinco años de anterioridad a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza; y, que por este hecho, se hayan configurado lotes con linderos consolidados, cuyas superficies sean equivalentes o superiores a los 90 m², los que exclusivamente tengan como beneficiarios a familiares directos de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad; en consecuencia, no se admitirán casos en los cuales se hayan efectuado ventas de acciones y derechos de una propiedad a favor de terceros.

- b)** Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio de suelo urbano, resultante de la sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, en el que se hayan configurado lotes que tengan como beneficiarios a familiares directos de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, se aceptará únicamente cuando sea la única propiedad que poseen los otorgantes en el polígono; en ningún caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 90 m².
- c)** Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio de suelo rural de producción, de la sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, en el que se hayan configurado lotes que tengan como beneficiarios a familiares directos de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, se aceptará únicamente cuando sea la única propiedad que poseen los otorgantes; en ningún caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 500 m².
- d)** Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio de suelo rural de producción, de la sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se hayan implantado varias construcciones independientes unas de otras, de modo que constituyan por sí mismas unidades básicas de vivienda, que se hayan realizado con materiales perdurables, con por lo menos cinco años de anterioridad a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, en el que se hayan configurado lotes que tengan como beneficiarios a familiares directos de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, se aceptará únicamente cuando sea la única propiedad que poseen los otorgantes y que por lo menos la mitad de los beneficiarios tampoco posean otras propiedades al momento de la petición, lo que

se verificará mediante certificado de bienes raíces emitido por la Jefatura de Catastros y Avalúos; en este caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 500 m² y mayores de 300 m², siempre que cuenten con los servicios de infraestructura básicos, vías de accesibilidad de acuerdo a la normativa vigente.

- e) Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio de suelo rural de producción y protección, resultante para equipamiento de servicios y para uso de la comunidad; en ningún caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 50 m².
- f) Cuando se trata de transferencia de dominio de un suelo rural o urbano para la ampliación de servidumbre, en ningún caso se permitirá menos de un metro (1 m); para ello debe elevarse a escritura pública a través del procedimiento de fraccionamiento urbano o rural la misma que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 129. - Exclusión. - No se considerará como divisiones de hecho por excepción, a las siguientes:

- a. Fraccionamientos ubicados en suelo urbano y rural de protección natural;
- b. Cuando los fraccionamientos superen los diez (10) lotes.
- c. Cuando la propiedad sea atravesada por una acequia.

Art. 130. - Fraccionamientos no autorizados con fines comerciales. - Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles en cualquier parte del territorio del cantón Patate, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, el GAD Municipal de San Cristóbal de Patate, aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso el GAD Municipal de San Cristóbal de Patate también podrá considerarse como parte perjudicada.

Art. 131. - Partición judicial de inmuebles. - En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se notifique la demanda al GAD Municipal de San Cristóbal de Patate y no se podrá realizar la partición sino con informe de factibilidad del Departamento de Planificación, respecto de la sujeción de la propuesta de partición a las disposiciones sobre fraccionamiento, uso y ocupación del suelo establecidas en esta Ordenanza y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Si de hecho se realiza la

partición, será nula; por lo que, toda partición judicial que contemple el fraccionamiento de inmuebles deberá culminar su proceso con la Resolución Administrativa expedida por el GAD Municipal de San Cristóbal de Patate

Art. 132. - Áreas y frentes mínimos. - Cuando un predio sea afectado por trazados viales del GAD Municipalidad de Patate y a consecuencia de ello quede dividido en dos o más cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos por el polígono, y si alguno de los cuerpos resulte con una superficie inconstruible se denominará faja y éste quedará a favor GAD Municipal de San Cristóbal de Patate, imputable al área de cesión, de acuerdo con la normativa vigente.

Si en una división de hecho ocasionada por el cruce de una vía pública y resultare un lote menor al lote mínimo del sector, pero este puede soportar una construcción independiente, manteniendo los retiros señalados en las normas particulares, se podrá legalizar la división y su edificación deberá cumplir lo previsto en el Art. 130 (excepciones de la aplicación de la norma) de esta Ordenanza (lotes menores a los previstos y lotes esquineros)

Art. 133. - Área verde, comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez siempre y cuando sean de los mismos propietarios a subdividir, en forma de cesión gratuita y obligatoria al GAD Municipal de San Cristóbal de Patate como bienes de dominio y uso público.

Se entregará el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo con lo establecido por el PUGS PATATE 2033, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para fraccionamientos superiores a 10 lotes (urbanización).

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

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil (3.000) metros cuadrados, el GAD Municipal de San Cristóbal de Patate, exigirá la entrega del 15% calculado del área

útil urbanizable dejarán el porcentaje de cesión en dinero; este valor será determinado por la Jefatura de Catastros y Avalúos en base al avalúo municipal vigente a la fecha de pago y será depositado en una cuenta especial cuyos recursos serán para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

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

De existir afectación por planes viales municipales vigentes, el porcentaje de afectación más el porcentaje de cesión no sobrepasará del 20% del área útil. En el caso de que la afectación supere el 15%, no dejará porcentaje de cesión.

No se exigirá el porcentaje de cesión cuando la división del predio las ocasione el cruce de una vía pública planificada por el GAD Municipalidad de Patate y esta se encuentre aperturada, siempre y cuando no se haya declarado de utilidad pública y por consiguiente no se haya cancelado el valor de la expropiación.

Art. 134.- Dentro del porcentaje de suelo establecido para áreas verdes y comunales, no se deberá considerar e incluir el área ocupada por las vías que deban crearse para el efecto, además dicho porcentaje se establece sobre el área útil a urbanizar, y corresponde a la reserva de suelo necesario para la creación de áreas verdes, parques y equipamiento comunal.

Art. 135.- Los dineros recaudados por este concepto, serán depositados en un fondo único, cuyo objetivo será la adquisición de predios para áreas verdes, espacios verdes-recreativos de interés cantonal, y/u obras para su mejoramiento o permutas de conformidad a la necesidad municipal.

Art. 136.- En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud, hasta el 100% del porcentaje dejado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.

Art. 137.- Para efectos de la aplicación del Art. anterior y para el uso del suelo cedido a favor de la Municipalidad, se entenderá como equipamiento comunal a los siguientes servicios:

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

Art. 138.- El área asignada en los planos de división del suelo para fraccionamiento y urbanización, y debidamente aprobados por el GAD Municipal, destinadas a áreas verdes o áreas comunales, no podrán ser destinados a usos distintos de los establecidos dentro de la presente ordenanza.

Art. 139.- La resolución o autorización de aprobación de fraccionamiento urbano, se protocolizarán en una Notaria y se inscribirán en el correspondiente Registro de la Propiedad, tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de usos públicos, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos según art. 479 COOTAD.

Particularidades en los fraccionamientos. -

Art. 140.- En un fraccionamiento se permitirá que uno de sus lotes tenga área y/o frente menor al establecido en un 10%.

Se hará constar de manera obligatoria en la solicitud, planos, informes y la respectiva Resolución /Autorización del Fraccionamiento, además los nombres y datos correspondientes al predio colindante a unificarse.

Art. 141.- En caso de compraventa sucesión o donación de padres a hijos(as) se aplicará una tolerancia en menos del 10% del frente y un 20% en el área, de todos los lotes y se permitirá la variación en la relación frente – fondo, se justificará documentadamente y hará constar de manera obligatoria en planos, informes y en la resolución de aprobación el nombre de los herederos sin considerar el número de lotes.

Art. 142.- Los proyectos de Fraccionamiento presentados por los interesados, previo informe del Departamento de Planificación de la Municipalidad, podrán ser aprobados o rechazados de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza y el COOTAD.

Art. 143.- De los Lotes. - Los lotes procurarán tener un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica y cumplirán como mínimo con el área y el frente establecidos en la zonificación respectiva.

- En fraccionamientos, lotización y parcelación agrícola se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, uno de cada cinco lotes.
- Los lotes en áreas urbanas deberán tener una relación máxima 1:3 (frente: fondo).

Art. 144.- Cuando en áreas urbanas existan lotes de superficie menor a los mínimos establecidos por la zonificación, las edificaciones se sujetarán a las normas de asignación de ocupación del suelo y edificabilidad vigentes en el sector.

Art. 145.- Cuando existan lotes de superficies menores a los mínimos establecidos por la zonificación, el propietario podrá construir siempre y cuando la edificación se sujete a las asignaciones de altura y retiros establecidos en el sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 146.- Cuando los lotes ya existentes sean menores en áreas o frentes previstos, y no puedan desarrollar la forma de ocupación pareada o adosada, se procederá de la siguiente manera:

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

Art. 147.- En todo Fraccionamiento urbano se permitirá reducir el frente mínimo de uno de sus lotes hasta en un 10%; de cada 5 lotes.

Art. 148.- Los lotes urbanos cuyos frentes o fondos sean inferiores en más del 75% del lote mínimo requerido, será catalogado como no construible.

Art. 149.- Cuando un predio quede dividido por el cruce de una vía pública en el área rural, y cumpla con el área de la unidad productiva agropecuaria (UPA-500 m²), se autoriza a la dirección de planificación la aprobación del trámite correspondiente.

AFECTACIONES POR ASIGNACIÓN DE NORMATIVA

Art. 150.- En el suelo urbano la asignación afectará a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al doble del fondo de un lote mínimo de la zonificación/sectorización asignada; y en áreas de suelo urbanizable, la asignación afectará a cada uno de los predios y en su totalidad.

- a) En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor,
- b) En vías peatonales o pasajes existentes menores o iguales a seis (6) metros de ancho deberá construirse con un retiro frontal mínimo de 3.00 metros. El pasaje o vía peatonal para ser reconocido como tal, deberá tener como mínimo el equivalente al doble del fondo del lote mínimo de la zonificación del predio.
- c) Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio.

Art. 151.- Cuando la asignación normativa del predio establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contrapongan totalmente al estado real de su extremo de calle, manzana o sector, la Dirección de Planificación del G.A.D Municipal de San Cristóbal Patate, determinará las nuevas características de acuerdo a un estudio particular del sector, y se aprobará a través de Resolución de Concejo cantonal.

CAPITULO XIII

DEL PERMISO PARA FRACCIONAMIENTO

Art. 152.- Alcance. - Para los fraccionamientos que se realicen dentro de los límites del cantón Patate, La Dirección de Planificación aprobará mediante Resolución Administrativa, el permiso de división (fraccionamiento, lotización, parcelación agrícola). Los fraccionamientos Urbanos mayores de diez lotes, serán aprobadas por el Concejo Municipal, mediante Ordenanza

En el caso de fraccionamientos (urbanización, lotización, división, parcelación agrícola), por cada cinco lotes, se permitirá la tolerancia de un lote que no cumpla con el área

mínima, con un porcentaje de hasta un 20% menos tanto en área como en frente mínimo. Exclusivamente cuando el terreno sea susceptible de división en dos lotes se acepta un porcentaje de hasta un 10% menos de superficie con relación al lote mínimo para cada uno de ellos.

Los lotes que presenten ingresos como parte del lote, serán aceptados siempre que sus áreas útiles sean equivalentes o superiores a las señaladas en la normativa, analizando su profundidad y el ancho del ingreso. En parcelaciones agrícolas se analizará la relación frente fondo (10-100).

Se deberá igualmente analizar los lotes con cargas y beneficios en partes iguales que se encuentren dentro de la relación del 10 %.

Art. 153. - Procedimiento para la aprobación de fraccionamiento superior a diez (10) lotes mínimos (Urbanización). - El procedimiento para obtener el permiso para fraccionamientos superior a diez (10) lotes mínimos contemplará las siguientes etapas. El resultado de cada etapa se concluirá en el término máximo de diez (10) días laborables:

- a) Aprobación de anteproyecto mediante Resolución Administrativa emitida por la Dirección de Planificación; y,
- b) Aprobación del proyecto definitivo mediante Ordenanza expedida por el Concejo Municipal.

El resultado de cada etapa, de cumplirse con los requisitos legales y técnicos establecidos; de no cumplirse con los requisitos, los anteproyectos o proyectos definitivos serán rechazados mediante Resolución Administrativa y devueltos a los peticionarios.

Art. 154. - Aprobación de anteproyecto. - Para la aprobación del anteproyecto, que se lo efectuara mediante Resolución Administrativa emitida por la Dirección de Planificación, previo informe legal de Procuraduría Sindica Municipal e informe técnico de la sección correspondiente, se debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación, en formulario correspondiente, indicando que toda la información proporcionada es confiable, con la firma del o de todos los propietarios del predio o por el representante legal o su procurador común según sea el caso en el formulario correspondiente y el profesional responsable;

- b) Escritura inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad del predio a urbanizar y certificado de gravámenes actualizado;
- c) Certificado de Línea de Fábrica y Normas Particulares, con su respectivo replanteo actualizado;
- d) Copia pago carta predial del año en curso;
- e) Plano topográfico georreferenciado del predio en escala de acuerdo a las normas INEN, en el que conste la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, cuya localización se indicará en base al sistema de coordenadas vigente;
- f) En caso de que el predio esté afectado o límite con quebradas, ríos o acueductos, el propietario se sujetará a lo dispuesto en la planificación del uso y límite de quebradas, ríos y acueductos.
- g) Dos copias del anteproyecto de urbanización, a escala técnica adecuada, sobre el plano topográfico actualizado señalado en el literal f) de este Art. conteniendo:
 - h) Ubicación a escala que sea legible.
 - i) Delimitación exacta de los linderos del predio y nombres de los colindantes.
 - j) Diseño vial integrado al sector.
 - k) División en lotes producto del diseño urbanístico.
 - l) Graficar de acuerdo con el área y perímetro aceptado en la Línea de Fábrica.
 - m) Graficar con línea entrecortada los retiros de construcción de acuerdo con la norma particular.
 - n) Equipamiento comunal y áreas verdes.
 - o) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de los lotes con una numeración continua, y superficie.
 - p) Cuadro de sellos 10 x10 en la parte inferior derecha del plano.
 - q) En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación (Polígono de Intervención Territorial), el registro y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario. El anteproyecto aprobado tendrá validez por un (1) año.

En el diseño de urbanizaciones, sus calles deberán integrarse con el plan vial

periférico, dando como resultado un plan vial integral y público.

- r) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará además la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación.
- s) Pago por servicio administrativo del 5% RBU

Art. 155.- Aprobación del proyecto definitivo de fraccionamiento mayor a diez lotes (Urbanización). - Para la aprobación del proyecto definitivo de urbanización, que se lo efectuará mediante Ordenanza propuesta por el urbanizador y promulgada por el Concejo Municipal, previo informe de la Dirección de Planificación a la que se deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación en formulario correspondiente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el profesional responsable;
- b) El expediente completo de la aprobación del anteproyecto, con el informe técnico y Resolución Administrativa de aprobación del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada);
- c) Certificado de gravámenes actualizado del Registro Municipal de la Propiedad y copia de la escritura;
- d) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, presupuesto y especificaciones técnicas, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN A4, en los tamaños que establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
- e) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación;
- f) Tres (3) planos del proyecto de urbanización, de acuerdo a las normas INEN, sobre el plano topográfico georreferenciado y contendrá:
 - Ubicación a escala máxima 1:25.000 con coordenadas en el sistema vigente
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.

- Levantamiento del diseño urbano con la graficación de afectaciones y retiros de ser el caso.
 - Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua y la normativa de edificación con líneas entrecortadas, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie.
 - Cronograma valorado de obras con su respectivo presupuesto.
 - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, Polígono de Intervención Territorial, barrio, calle, el registro y las firmas del profesional responsable de acuerdo a La Ley del Ejercicio profesional correspondiente responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.
- g)** Informes y planos aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos (originales o copias certificadas);
- h)** Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras;
- i)** Permiso ambiental: Los predios que posean áreas que superen los 30.001 m², presentarán un registro ambiental; y los que sean inferiores a 30.000 m² presentarán un certificado ambiental.
- j)** Reglamento que regirá a la urbanización; y,
- k)** En caso de reestructuración parcelaria se adjuntará la documentación pertinente de los lotes involucrados, sin perjuicio que la misma sea impuesta por el GAD Municipalidad de Patate previa notificación a los propietarios.
- D)** Pago por servicio administrativo del 10% RBU

El proyecto aprobado tendrá una validez de tres (3) años y el permiso de construcción tendrá una validez de dos (2) año, plazo que podrá ser ampliado presentando las debidas

fundamentaciones y/o justificaciones para ejecutar la urbanización; previo la cancelación del 10% del RBU.

Art. 156. - Urbanizaciones de interés social. - El procedimiento para obtener el permiso para una urbanización de interés social, se sujetará lo indicado en el Art. 85 de la LOOTUGS, a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo y al Decreto Ejecutivo No 681 de 03 de abril de 2019, previo informe de la Dirección de Planificación a la que se deberá presentar los mismos documentos del artículo anterior y con el pago del 5% del RBU

Art. 157. - Planos modificatorios de fraccionamientos, lotización (Reestructuración Parcelaria– Instrumentos de Gestión-). – Se entenderá por reestructuración parcelaria un nuevo trazado de lotes defectuosos de acuerdo con lo determinado en el inciso tercero del Art. 470 del COOTAD. Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el Profesional planificador deberá presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida al Sr. Alcalde Cantonal suscrita por el o los propietarios o por el representante legal o su procurador común según sea el caso en el formulario correspondiente.
2. El original o copia certificada de la resolución otorgada por el Concejo Municipal.
3. Un juego de planos aprobados
4. Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios
5. Tres (3) copias del proyecto modificado de urbanización de acuerdo a las normas INEN, sobre el plano topográfico georreferenciado actualizado que se señala en el literal f) del Art. 201 de la presente Ordenanza en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos.
6. Pago del 10% del RBU

Art. 158. - Control de los fraccionamientos. – El Fiscalizador designado por la Dirección de Obras Públicas, con los informes favorables de la Dirección de Planificación realizará de manera obligatoria, las siguientes inspecciones:

- a) Replanteo de ejes viales nivelados.
- b) Cuando se hayan construido los bordillos de las aceras y las redes eléctricas y

telefónicas.

- c) Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la Empresa correspondiente.
- d) Antes de colocar la capa de rodadura de las vías, y
- e) Cuando las obras de urbanización hayan concluido.

Art. 159. - Recepción de fraccionamientos. – El GAD Municipalidad de Patate procederá a la recepción en el momento en que estén concluidas las siguientes obras y se cuente con las actas de las empresas referentes:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado, con conexión a los lotes y a las redes de servicio público
- b) Construcción de calzadas, aceras, bordillos y áreas ajardinadas, arborizadas y equipamientos
- c) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico (EEASA S.A.)
- d) Habilitación y construcción de equipamiento comunitario, áreas verdes
- e) Construcción e instalación del sistema telefónico (CNT)
- f) Señalización de lotes que comprende el amojonamiento en forma clara y visible; y,
- g) Todas las instalaciones del sistema eléctrico, telefónico y especiales deberán ser soterradas

Art. 160. -Cancelación de hipoteca por garantía de obras. - Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del GAD Municipalidad de Patate, previo dictamen técnico de la Dirección de Obras Públicas.

Art. 161. - Procedimiento para la entrega-recepción de obras de urbanización. - El GAD Municipalidad de Patate, previa a la entrega recepción de las obras de urbanización solicitará al propietario y/o promotor los informes favorables de la infraestructura y de los servicios para la habilitación de la urbanización. Si todos los informes fueren favorables, Procuraduría Sindica Municipal elaborará el acta de entrega recepción de las obras de infraestructura, para que sea suscrita por la Dirección respectiva en representación del GAD Municipalidad de Patate y por el propietario del fraccionamiento

o su representante legal, Acta para el conocimiento del Concejo Municipal y se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite del levantamiento de la hipoteca o devolución de la garantía de obra.

Si alguno de los informes (vial y amojonamiento) de inspección para la recepción de la urbanización fuere desfavorable, el GAD Municipalidad de Patate a través del Fiscalizador hará conocer por escrito al propietario, o a su representante legal y/o al director de la obra los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente

En fraccionamientos con menores a diez (10) lotes mínimos no será necesario dejar como garantía la hipoteca de lotes; la entrega de la Resolución Administrativa de la Dirección de Gestión de Suelo se elaborará una vez que se constate la ejecución de obras de infraestructura.

Art. 162. - Requisitos para aprobación de lotizaciones y fraccionamientos con áreas útiles menores a diez (10) lotes. - La Dirección de Planificación previo informe legal y técnico, emitirá la Resolución Administrativa de aprobación de la propuesta de fraccionamiento para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida Director de Planificación en formulario correspondiente, firmada por el o los propietarios o por el representante legal o su procurador común según sea el caso y el profesional responsable.
- b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro Municipal de la Propiedad
- c) Certificado de Línea de Fábrica y Normas Particulares,
- d) Copia de pago de la carta predial del año en curso.
- e) Certificado de factibilidad de servicio otorgado por la Dirección de Obras Públicas, en caso de no existir infraestructura
- f) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación.
- g) Tres (3) copias de planos de la división o la reestructuración parcelaria con respaldo digital elaboradas de acuerdo a las normas INEN.
- h) Pago del 2 por mil del avalúo del predio.

La propuesta de división irá sobre el planimétrico conteniendo:

- a) Ubicación a una escala técnica adecuada en el sistema de coordenadas vigente.
- b) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- c) División en lotes.
- d) Equipamiento comunal y áreas verdes para fraccionamiento urbano
- e) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a lotizar, área útil, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie.
- f) Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (plataforma, Polígono de Intervención Territorial, barrio, calle), el registro y las firmas del profesional de acuerdo a la Ley del ejercicio Profesional responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.
- g) Cuadro para sellos de 10 x 10 cm. Ubicado en el margen inferior derecho del plano
- h) Junto al cuadro de sellos graficar un recuadro con la normativa de edificación con líneas entrecortadas
- i) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad
- j) En caso de reestructuración parcelaria se adjuntará la documentación pertinente de los lotes involucrados, sin perjuicio de que la misma sea impuesta por el GAD Municipalidad de Patate previa notificación a los propietarios.
- k) En caso de proyectar pasajes peatonales o vehiculares, se cumplirá con lo que señala el Art. 112 de la presente ordenanza.

El proyecto aprobado tendrá una validez de tres (3) años, de acuerdo con la normativa legal vigente.

De no cumplirse con la normativa establecida en el Polígono de Intervención Territorial y si los informes técnicos son desfavorables, las propuestas serán rechazadas mediante Resolución Administrativa y devuelto el expediente a los peticionarios.

Art. 163. - Planos modificatorios de lotizaciones. - Para la aprobación de planos modificatorios de las lotizaciones, el Arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación, firmada por el o los propietarios o por el representante legal o su procurador común, según sea el caso en el formulario correspondiente.
- b) El original de la Resolución Administrativa de lotización, ordenanza o resolución otorgada por el Concejo Municipal.
- c) Un juego de planos aprobados (3).
- d) Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios
- e) Tres (3) copias del proyecto modificado de la lotización de acuerdo a las normas INEN, sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos.

De ser el caso quedará sin efecto el Acto Administrativo anterior para proceder a emitir una nueva Resolución Administrativa en base a los nuevos planos presentados

Art. 164. - Requisitos para aprobación de parcelaciones agrícolas. - La Dirección de planificación del GAD Municipal de San Cristóbal de Patate previo informe legal y técnico, aprobará la propuesta de fraccionamiento agrícola, para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación en formulario correspondiente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el profesional responsable.
- Copia de pago de la carta predial del año en curso.
- Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro Municipal de la Propiedad;
- Certificado de Línea de Fábrica y Normas Particulares, con su respectivo replanteo actualizado;
- En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación; y
- Tres (3) copias de planos de la división elaboradas de acuerdo a las normas INEN,
- Ubicación a una escala máxima de uno a veinticinco mil (1:25.000) en el sistema

de coordenadas UTM –WGS 84 vigente, máximo 10 coordenadas.

- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- La propuesta de división irá sobre el plano georreferenciado
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a lotizar, área útil, área neta, derecho de la red vial provincial, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, cuadro linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie.
- Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, Polígono de Intervención Territorial, barrio, calle), el registro y las firmas del profesional responsable de acuerdo a la Ley del ejercicio profesional y del propietario y/o de los representantes legales.
- Cuadro para sellos de 10 x 10 cm. Ubicado en el margen inferior derecho del plano; y,
- Respaldo digital
- Pago del 2 x mil del valor del avalúo predial

El proyecto aprobado tendrá una validez de tres (3) años si no existe cambios en el PDOT cantonal.

De no cumplirse con la normativa establecida en el Polígono de Intervención Territorial y si los informes técnicos son desfavorables, las propuestas serán rechazadas mediante Resolución Administrativa y devuelto el expediente a los peticionarios.

Art. 165. - Diferencias de áreas y Transferencia de dominio. - Para todo predio que vaya a someterse a fraccionamiento, sea lotización, división o parcelación agrícola, se deberá previamente llevar a cabo el procedimiento de regularización de cualquier excedente o diferencia de área que existiere entre la superficie constante en la escritura de este y la última medición practicada, que supere las tolerancias o errores de medición determinados en la Ordenanza respectiva. Consecuentemente, cuando se detecte el excedente o diferencia en un terreno del que se ha solicitado al GAD Municipalidad de Patate autorización para su fraccionamiento, previamente a iniciar dicho proceso, se

deberá efectuar la regularización de tal excedente o diferencia, de modo que la autorización que eventualmente se conceda, luego de culminada, sea sobre la superficie real del predio y no se admitirán nuevas modificaciones de la superficie a fraccionarse.

Sin perjuicio de lo anotado, la Procuraduría Sindica Municipal, emitirá el informe legal en el que se analizará los títulos escriturarios y demás documentos legales presentados con el que justifican la propiedad de todo el predio sometido a fraccionamiento, con la salvedad de las tolerancias permitidas que se establecen en la Ordenanza respectiva, en cuanto a que los peticionarios hayan justificado la propiedad de todo el predio a fraccionarse, que será requisito previo a la autorización del fraccionamiento.

DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN

Art. 166. - Definición de Edificación. – Edificación es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano y rural (vivienda rural según normativa), para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en el planeamiento vigente y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 167. - Permiso de Edificación. - Es la autorización para desarrollar en un predio o predios determinadas obras de nueva construcción, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 36 m², la que será emitida por la Dirección de Planificación y que comprende por separado la emisión del informe de aprobación de planos y el permiso de construcción.

Art. 168. – Procedimiento. - El procedimiento para obtener el permiso de construcción de la edificación contemplará las siguientes etapas en las que, de cumplir con los requisitos, se emitirán los informes aprobatorios. El resultado de cada etapa se informará a los solicitantes en el término máximo de diez (10) días laborables:

Art. 169. - Informe de aprobación de anteproyecto. - Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto de edificaciones superiores a 40.01 m², se debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al director de Planificación, en el formulario correspondiente, firmado por el propietario, propietarios o su procurador común.
- b) Informe de aprobación del anteproyecto;

- c) Certificado de Línea de Fábrica y Normas Particulares, con su respectivo replanteo actualizado.
- d) Un (1) juego de planos en copia en el que conste claramente el anteproyecto en cuestión y en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de esta Ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- e) Certificado de Riesgos Naturales
- f) Para el caso de edificaciones especiales (gasolineras, estaciones de servicio, industrias, etc.) deberá presentarse además el informe de compatibilidad y factibilidad de implantación.

El informe del anteproyecto tendrá validez por un (1) año y es de carácter informativo.

Art. 170. -Aprobación del proyecto definitivo y emisión del permiso de construcción.

- Para la aprobación de los planos de edificación definitivos se presentarán los siguientes documentos:

- a. Informe de aprobación del anteproyecto.
- b. Hoja de estadística de la construcción (INEC).
- c. Dos (2) juegos de planos arquitectónicos (copias heliográficas) con respaldo digital, en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de esta Ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- d. Dos (2) juegos de planos estructurales (copias heliográficas) con respaldo digital
- e. En edificaciones con áreas de construcción de 1000 m² o más; o, de 5 unidades de vivienda, deberá adjuntarse a lo indicado, los siguientes documentos:
 - Informe de Cuerpo de Bomberos
 - Planos Eléctricos aprobado por la EEASA y firmado por un profesional responsable
 - Plano de Instalaciones Hidro-Sanitarias aprobado por el Departamento de Obras Públicas y firmado por un profesional responsable
- f. La Dirección de Planificación emitirá el certificado de aprobación de planos.
- g. La Dirección de Planificación emitirá el permiso de construcción con el certificado de aprobación de planos, oficio del propietario indicando el profesional designado como Director Técnico de la obra y/o el contrato de construcción o dirección técnica, y el permiso de construcción tendrán validez de tres (3) años.

- h. Durante la ejecución de las obras, el GAD Municipalidad de Patate debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.
- i. Pago de la tasa 2x1000 del avalúo de la construcción

Art. 171.- La prestación del servicio de aprobación de planos e inspección de construcciones de acuerdo a lo establecido en el COOTAD, está sujeta a fijación de tasas; por lo cual la municipalidad para emitir el permiso de construcción solicitara al interesado un depósito de garantía proporcional al costo de la obra y hasta el momento en que se termine ésta; para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra, la ejecuten de acuerdo a los planos aprobados por la Dirección de Planificación. No se rendirá garantía para la construcción de obras que no requieren aprobación de planos.

Art. 172.- Monto de pago por garantía de construcción.- será calculado y determinado por el Departamento de Planificación, y será establecida en función del 2 % del valor total de la obra debiendo ser cancelada de acuerdo a las disposiciones legales existentes, en la Tesorería municipal.

Art. 173.- Devolución de garantía de construcción.- Para la devolución de esta garantía el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de devolución de garantía
- b) Informe de cumplimiento de la construcción emitida por la dirección de planificación.
- c) Copia del Permiso de Construcción
- d) Certificado de no adeudar al municipio
- e) Título de crédito original del pago de garantía depositada
- f) Cédula de identidad.
- g) Copia de Oficio de notificación de inicio de Obra
- h) Copia de cuenta bancaria del propietario

Art. 174.- Causas para no devolución de la garantía de construcción.- será causa suficiente para la no devolución de la garantía reembolsable el incumplimiento de alguna/s de las siguientes:

- a. No respetar los retiros.
- b. Aumento en las áreas de construcción aprobada.
- c. Cuando se haya construido grada/s o rampas sobre el área pública como vías o acera para salvar el desnivel de ingreso hacia el predio o edificación, y que constituyan obstáculos.
- d. El no notificar a la Dirección de Planificación la ejecución de cada etapa.

Art. 175.- A la terminación de cualquier edificación sea esta construcción nueva, ampliación, reconstrucción, o remodelación que haya estado sujeta a la aprobación de planos y permisos de construcción, el propietario o constructor está obligado a obtener por parte de la Municipalidad el Permiso de Habitabilidad, el mismo que será concedido una vez que se haya verificado el cumplimiento de la presente Ordenanza a través de los planos debidamente aprobados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales.

Construcción por etapas. - En el caso de construcción que se construyan por etapas, el propietario del predio constituirá a favor del GAD Municipalidad de Patate una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

Art. 176. - Modificaciones y actualización a los planos aprobados. - Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, el índice de edificabilidad, altura de edificación, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes si las hubiere; el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación en el formulario correspondiente.
- b) Certificado de Línea de Fábrica y Normas Particulares, con su respectivo replanteo actualizado;
- c) Original o copias certificadas de los planos aprobados.
- d) Dos (2) copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos

- e) Dos (2) copias de los planos modificatorios identificando gráficamente el estado actual, las modificaciones, y el resultado final. Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de la totalidad de los condóminos, tal como establece la Ley de Propiedad Horizontal.
- f) Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.
- g) Respaldo digital.
- h) Pago del 5% RBU

Las modificaciones deberán ser graficadas con una simbología clara.

Art. 177.- Identificación del proyecto en la ubicación de la edificación. - El constructor está obligado a colocar un letrero visible ubicado en la parte frontal en el predio en que se va a construir, en él debe constar:

La identificación del proyecto, nombres: del propietario, de los proyectistas arquitectónicos, estructurales, del constructor o director técnico y el número del permiso de edificación con su respectiva fecha.

El letrero en formato mínimo A1 (0.84 x 0.60), permanecerá en la edificación hasta que ésta tenga condiciones mínimas de habitabilidad (puertas y ventanas exteriores, infraestructura básica, fachadas y culatas con fondo de color blanco si fuere el caso)

Art. 178. - Permiso de trabajos varios. - Para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones se presentará un gráfico referencial en el que se indicará el área a intervenir y el tipo de intervención, para en los siguientes casos:

- a) Edificación nueva o ampliación hasta 36 m²
- b) Construcción de cerramientos (fijos y/o provisionales)
- c) Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes; y, por una sola vez obra nueva de ampliaciones, modificaciones en las fachadas cuando el área sujeta a esta intervención es menor a 36 m².
- d) Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, cambio de cielos rasos o similares, cambio de cubiertas inclinadas y otros materiales que no sean losas o columnas de hormigón armado. El cambio de puertas y ventanas por seguridad del bien no requerirán permiso de

trabajos varios. La pintura y grafiado o empaste de las edificaciones ya construidas no requerirán este permiso, de igual forma los empastes o parches realizados en losas ya construidas que por efectos de desgaste se requiera su intervención o el cambio de hasta un 25% de la cubierta por necesidad emergente realizadas en cubiertas de zinc, teja o similares.

- e) El cambio de cubiertas en una sola planta requerirá el permiso de trabajos varios previo al estudio y verificación por parte de la Dirección de Planificación sobre la resistencia de las columnas ya existentes.
- f) El cambio de columnas y muros existentes solo en una planta previa al análisis de resistencia y seguridad por parte de la Dirección de Planificación, en un término de intervención no mayor a 30 días.
- g) Los trabajos de desbanques y rellenos que no sobrepase el metro de altura, caso contrario deberá presentarse el diseño de los muros perimetrales y acogerse a lo determinado en el Art. 212 de esta presente Ordenanza.

La Dirección de Planificación emitirá el permiso de trabajos varios, el que será entregado en el término máximo de ocho (8) días laborables.

Art. 179. Requisitos. - Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberá presentarse los siguientes documentos:

- a) Escritura de la propiedad del inmueble original o copia certificada.
- b) Formulario para trabajos varios firmado por el o los propietarios.
- c) Certificado municipal de Normas Particulares y/o replanteo, si fuere el caso.
- d) Certificado de la Dirección de Planificación (Gestión de Patrimonio Cultural)
- e) Esquema de la zona de intervención en la edificación
- f) Descripción textual y gráfica de los trabajos a realizarse.
- g) Rubros para intervenir.

La vigencia de este permiso será de 180 días laborables.

Procedimiento.- El Departamento de Planificación emitirá el Permiso de trabajos varios en un plazo de siete (5) días, previo el pago de la tasa del 10% de un RBU

Art. 180. - Permiso para ocupación de aceras y calzadas. - En edificaciones con ocupación del suelo sobre línea de fábrica o en aquellos con ocupación pareada o aislada que por restricciones en el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar, se podrá

conceder de manera temporal el permiso para la ocupación parcial de la acera y su calzada previo el pago del 5% de un RBU por cada mes a utilizarse.

Art. 181. - De la Autoridad Administrativa otorgante del permiso de construcción.

- a) El GAD Municipalidad de Patate, a través de la Dirección de Planificación, es el Órgano Administrativo Competente para el otorgamiento del permiso de construcción.
- b) En el caso de Proyectos de Fraccionamiento mayor de 10 lotes y de proyectos para ser sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, el Concejo Municipal es el Órgano Administrativo Competente para la expedición de la Resolución Administrativa o de la Ordenanza específica, con base en el informe de la Dirección de Planificación y Procuraduría Síndica Municipal, como órgano técnico y autoridad competente en materia administrativa, emitirán el informe para el Concejo Municipal, efectuando las recomendaciones técnicas y legales que se consideren aplicables al caso.

Art. 182.- De los órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control y sanción. – Emitido el permiso de construcción correspondiente por la Dirección de Planificación, les corresponde a los órganos competentes en materia de procedimientos administrativos de orden, control y sancionadores, ejercer la potestad de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo municipal, pudiendo delegarse las facultades. La aplicación de la potestad sancionadora se sujetará a lo que determina el Código Orgánico Administrativo.

Art. 183.- Valor del Permiso de Construcción. Será del 2x1000 del avalúo de la construcción, en función de la tabla de valor del metro cuadrado de construcción, misma que será realizada y actualizada anualmente por el Departamento de Planificación.

Art. 184.- No se requerirá de aprobación de planos para construcciones provisionales, ampliaciones que no excedan los treinta y seis metros cuadrados (36.00m²) o intervenciones arquitectónicas tales como cambios de cubierta, remodelaciones, cambios de fachada, para lo cual se solicitará tan solo una autorización que será concedida por una sola vez y deberán pagar el 10% del valor del RBU, de acuerdo al art. 178 de la presente ordenanza.

Art. 185.- Cuando el diseño contemple una excavación mayor de 2.50m y/o cuando ésta se realice junto a las medianeras cualquiera que sea su profundidad se adjuntará una memoria gráfica y descriptiva del sistema de excavación, misma que estará contemplada en los planos estructurales.

Art. 186.- Los proyectos de edificación para equipamiento urbano tramitados por cualquier institución del sector público no pagará la tasa de permiso de construcción. La vivienda de interés social (menor a 70 m²) pagará únicamente el 50% por tasa de aprobación de planos.

Art. 187.- La aprobación de planos y permisos de construcción, no constituye autorización legal o válida en contra de otras personas en litigios por traspaso de dominio de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

Art. 188.- El permiso de construcción será válido por tres (3) años a partir de su emisión, luego de lo cual, si por alguna condición no se hubiera concluido la ejecución de la obra, deberá ser renovado, previo al único pago del 10% del RBU; estará exento de pago de tasa de aprobación por renovación si hubiese cambiado la normativa del sector y se deberían realizar planos modificatorios.

CAPITULO XIV

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 189. - Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.

- Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que, de acuerdo con la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General de Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

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

Art. 190.- Generalidades. - Los predios o inmuebles que se constituyan en propiedad horizontal, el propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, casa, local u oficina y copropietario de los bienes de uso común de todos ellos.

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

Art. 191.- Corresponderá al Concejo Cantonal de San Cristóbal de Patate, aprobar el Reglamento para la Declaratoria de o para las construcciones, bajo régimen de propiedad horizontal, previo informe favorable de los departamentos de Planificación y Jurídico; siempre que cumpla con la Ley de Propiedad Horizontal y los siguientes requisitos:

1. Para ser declarado en propiedad horizontal un proyecto de edificación o un predio edificado, deberá contar con espacios de uso comunal para uso y disfrute de los copropietarios.
2. Las construcciones o proyectos de construcción a declararse en propiedad horizontal, especificaran claramente en planos cada una de las áreas a enajenarse y las áreas de uso comunal; y se inscribirán en el registro de la propiedad, conjuntamente con la respectiva declaratoria.
3. Al conjunto de documentos exigidos se adjuntarán el reglamento interno de Copropiedad con su respectivo cuadro de alícuotas, conforme lo establecen los Art.s 11 y 12 de la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal
4. Los notarios no podrán elevar a escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad un piso, departamento, local o vivienda, ni los Registradores de la Propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia autentica de la correspondiente resolución de declaratoria de propiedad horizontal emitida por la municipalidad.

El Reglamento Interno de Copropietarios presentará con claridad las superficies de cada una de las propiedades individuales, las superficies de uso comunal y las respectivas alícuotas en el respectivo cuadro de áreas.

Art. 192.- Normas aplicables. - Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal, la presente Ordenanza y las regulaciones de uso y utilización del suelo, contemplados en la normativa establecida en esta Ordenanza y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC vigente).

En los casos de conjuntos habitacionales en los que dos o más edificaciones formaren parte de él, se tomaran en cuenta el total de las unidades de vivienda del conjunto para efecto de aplicación de la presente ordenanza.

Los conjuntos habitacionales conformados por dos o más bloques, se constituirán en propiedad horizontal separadamente para cada uno de ellos. En estos casos los servicios colectivos requeridos en la presente Ordenanza se ubicarán indistintamente en los

bloques, siempre que se cumplan los requisitos de conjunto total.

Si por un predio atravesase una vía del sistema urbano existente o planificado, los espacios divididos deberán ser considerados como sectores autónomos o subconjuntos de funcionamiento independiente.

Art. 193.- Número de unidades en propiedad horizontal. - Las especificaciones y requerimientos para las edificaciones declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal se harán de acuerdo al número de unidades, que para el efecto se expresan en la siguiente tabla:

Tabla 27. Unidades en propiedad horizontal

UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL		
GRUPO	N° VIVIENDAS	N° COMERCIO / OFICINAS
A	2 a 5	Hasta 15
B	6 a 20	16 a 25
C	21 a 30	26 a 40
D	31 y mas	41 y mas

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

En proyectos que van a ser sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, podrán ser ejecutados en etapas, en todos los grupos, dando así la posibilidad de que se pueda enajenar igualmente por etapas una vez concluida cada una de ellas, esto último básicamente por asuntos económicos y de financiación de las etapas contempladas, es decir se puede concluir con una etapa, autorizar su traspaso de dominio y con los recursos obtenidos seguir financiando las siguientes etapas.

Art. 194.- Espacios Comunes. - Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas y de circulación. Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación que consta en el siguiente cuadro:

Tabla 28.Espacios comunales

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	AREA
Espacios construidos	A	ninguno
	B	Sala de Copropietarios	No inferior a 36 m2
	C - D	Unidad de vivienda mínima para conserje	40 m2
		Sala de Copropietarios	2.00 m2 por unidad de vivienda
Áreas verdes recreativas	A - B - C - D	-----	10 m2 por unidad de vivienda
Áreas de circulación peatonal y vehicular		-----	De acuerdo a normas de arquitectura y Urbanismo

Elaborado por: EQUIPO CONSULTOR PUGS

En edificaciones construidas antes de la vigencia del PUGS PATATE 2033, para declararse en Propiedad Horizontal, deberán identificar claramente los bienes exclusivos y bienes comunales; no se exigirá el cumplimiento de las normativas vigentes, siempre y cuando cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad.

Art. 195.- Espacios Construidos. - Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones del Art. anterior, se regirán a las siguientes disposiciones especiales:

- a. Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas y equipo hidroneumático; con capacidad para abastecimiento de dos días
- b. Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales áreas de lavado y secado de uso comunal y cuartos de basura.

Art. 196.- Áreas verdes recreativas: Los espacios denominados como áreas verdes y recreativas cumplirán con los siguientes parámetros:

- a) Las edificaciones de vivienda de los grupos A -B-C-D, tendrán un área recreativa mínima de diez (10) metros cuadrados por unidad de vivienda. Estas áreas serán susceptibles de implantarse equipamientos comunales.
- b) Los retiros frontales en zonas de uso residencial, deberán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.
- c) En edificaciones ya existentes en altura o en edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de normativa, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.
- d) En edificaciones nuevas las áreas verdes recreativas podrán localizarse y diseñarse específicamente para dicho fin en planta baja, terrazas y/u otros pisos.
- e) Para las áreas recreativas pasivas abiertas, se podrá utilizarse áreas verdes naturales o artificiales, estableciendo como módulo 1,80 metros lado mínimo y 4,32 metros cuadrados de área mínima, agrupadas o dispersas según uso y diseño propuesto.

Art. 197.- Normas Técnicas.- Las normas Técnicas de la presente ordenanza para propiedad horizontal, relaciona aspectos como:

- 1.- Condición estructural.- Se cumplirá con lo establecido sobre Construcciones Sismo-Resistentes en la Norma Ecuatoriana de Construcción NEC y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- 2.- Instalaciones Sanitarias.- Las acometidas de agua potable, alcantarillado, serán centralizadas, y cada unidad de vivienda, comercio u oficina deberá tener su propio medidor de agua potable, ubicado en un sitio de fácil acceso.
- 3.- Instalaciones Eléctricas.- Las instalaciones eléctricas serán centralizadas, por lo que cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado desde el tablero general, el mismo que estará equipado con caja metálica de seguridad. Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulos, espacios exteriores, tendrán su propio medidor cuyo consumo será cancelado proporcionalmente por los condóminos.
- 4.- Servicios Colectivos.- Las áreas de lavandería y secado de ropa pueden incluirse en cada vivienda, de no ser así, se ubicaran en la terraza del edificio, cuya dimensión no será menor a 6 m², e individualizada con cerramiento de malla, para cada unidad de vivienda;
- 5.- Instalaciones Especiales.- En lo que se refiere al uso de ascensores para circulaciones verticales y protección contra incendios, se sujetaran a los organismos competentes y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- 6.- Se deberá considerar al menos un parqueadero por cada unidad de vivienda, pudiendo estos estar agrupados o de manera individual en cada vivienda.

Art. 198. - Resultado del trámite - La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de Propiedad Horizontal en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

- a. Si la declaratoria de Propiedad Horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá a Procuraduría Sindica Municipal para el análisis jurídico sobre el Reglamento Interno de Copropietarios y justificación de la tenencia de la propiedad, se expedirá el informe correspondiente en el término máximo de diez (10) días laborables.
- b. Si la declaratoria de Propiedad Horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe

técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación, la que se hará conocer en el término máximo de diez (10) días laborables al propietario o profesional responsable.

Art. 199. - Inmuebles cuyos planos no han sido aprobados ni obtenido el permiso de construcción. - Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados y sin permiso de construcción la Dirección de Planificación emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes para lo cual el interesado presentará:

- a. Levantamiento arquitectónico firmado por el profesional, que cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad.
- b. Informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un Ingeniero Civil, bajo su responsabilidad en la que se explique que la estructura actual soporta la edificación existente o una posible ampliación. Este informe estará en base a la NEC-RE-SE en cuanto al riesgo sísmico. Este informe deberá ser notariado e inscrito y definido para su declaración en el Registro de la Propiedad.
- c. En caso de que la edificación cumpliera con las regulaciones vigentes se procederá de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 187 de esta Ordenanza.

CAPITULO XV

LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES

a) Legalización de construcciones en suelo urbano y rural.-

Art. 200.- Aplicación. - Serán sujetas de legalización, las construcciones existentes que se hayan realizado en el lapso de vigencia de la ordenanza PUGS PATATE 2033 hasta la fecha de aprobación de la presente ordenanza, y será requisito indispensable para futuras habilitaciones del suelo o traspasos de dominio. No será obligatoria la legalización de construcción, en las áreas urbanas de las parroquias rurales, cuando dichas edificaciones no sea más de un piso.

Art. 201.- Las edificaciones de hormigón armado existentes en las áreas urbanas que se hayan construido antes de la vigencia de la ordenanza PUGS PATATE 2033 y que no cuenten con autorización o permisos municipales, deberán obtener únicamente un

Certificado de legalización cancelando la tasa del 25% RBU, y estarán exentos de la multa respectiva,

Art. 202.- Las edificaciones existentes que se hayan construido en el lapso de vigencia de la ordenanza PUGS PATATE 2033 hasta la fecha de publicación de la presente ordenanza, y que no cuenten con planos aprobados y permisos municipales, deberán cumplir con el trámite de legalización de construcción, en un plazo de dos años, caso contrario será legalizado por el municipio y el costo será trasladado al propietario más los recargos e intereses de ley.

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

Art. 203.- Para la legalización de una construcción se requerirá para su trámite los siguientes requisitos:

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

Art. 204.- Aprobado el trámite, se deberá realizar el pago por legalización correspondiente a:

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

Ampliación de construcciones.

Art. 205.- Toda edificación existente que requiera Ampliación se sujetara al mismo procedimiento de Aprobación y obtención de Permiso de construcción; debiendo adjuntar al trámite el permiso, planos aprobados de lo ya construido o certificación de legalización.

Art. 206.- Para realizar una ampliación vertical de una construcción y que no se cuente con permisos aprobados por la municipalidad, el propietario deberá realizar primero la Legalización de la construcción existente y posteriormente solicitara la ampliación a la que se deberá adjuntar un informe estructural con memoria técnica y una certificación emitida por un Ingeniero Civil que faculte la ampliación vertical.

Art. 207.- Se aprobara construir un piso más en todas las construcciones que posean planos aprobados y permisos de construcción emitidos por la municipalidad, siempre y cuando se respete la normativa del sector; dicha autorización de ampliación se emitirá por una sola vez, se deberá adjuntar un informe estructural con memoria técnica y una certificación emitida por un Ingeniero Civil que faculte la ampliación vertical.

Art. 208.- Se permitirá la ampliación de uno o más pisos, cuando el propietario justifique mediante un informe estructural firmado por un profesional Ing. Civil, que dicha edificación soportara el incremento de pisos solicitados; se respetara la altura de edificación del sector.

CAPITULO XVI

APROBACIÓN Y DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 209.- Alcance.- Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que albergan 2 o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros, de acuerdo a la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

Art. 210.- Requisitos.- Para la aprobación de la Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, los siguientes documentos:

- a. Solicitud firmada por el propietario/s, o su procurador legal común.
- b. Un juego completo de planos arquitectónicos aprobados
- c. Permiso de Construcción o legalización, aprobado
- d. Proyecto de Reglamento Interno de Copropietarios, con cuadro de áreas y de alícuotas y linderos, firmado por un profesional arquitecto.
- e. Copia certificada de la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad
- f. Certificado de gravámenes, remitido por Registro de la Propiedad
- g. Certificado de no adeudar a la municipalidad

- j. Pago por aprobación de Declaratoria del 2x1000 del avalúo de la construcción

Art. 211.- El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las áreas de uso privado y susceptible de individualizarse, expresada en metros y con su porcentaje correspondiente (alícuota). Las áreas de uso comunal deberán constar de manera detallada la superficie y el uso / función, no se asignará alícuotas.

Art. 212.- Para declarar en propiedad horizontal un inmueble que haya sido construido sin planos aprobados y sin permiso de construcción, la Dirección de Planificación solicitará previamente la Legalización de la construcción / edificación, y emitirá un informe sobre la factibilidad para la declaratoria.

Art. 213.- Procedimiento.- La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término de quince (15) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

- Si la declaratoria de propiedad horizontal obtiene informe técnico favorable, se remitirá todo el expediente al Departamento Jurídico para su informe respectivo.
- Con los informes favorables respectivos se enviara a Alcaldía para la respectiva Resolución Administrativa de Declaratoria de Propiedad Horizontal.
- Si la Declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

CAPITULO XVII

DE LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES

Art. 214.-De los trabajos que requieren aprobación y autorización municipal.- El fraccionamiento territorial realizado mediante proyectos de lotización, de reestructuración parcelaria, los trasposos de dominio e hipotecas la integración de parcelas, la construcción de nuevas edificaciones, la intervención en edificaciones patrimoniales, la ampliación, modificación, reparación, derrocamiento o reconstrucción de edificaciones existentes, cerramientos, requerirán de aprobación y autorización municipal a través de la Dirección de Planificación; para lo cual se debe cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en esta Ordenanza, en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), en el PDOT PATATE 2019-2023.

Art. 215. -De la obligatoriedad de presentar planos. - Todos los trabajos señalados en el Art. 212 de esta Ordenanza requieren de la presentación de planos definitivos para su ejecución. Se exceptúan de esta disposición siempre y cuando no sean bienes patrimoniales, los siguientes:

- a) Modificaciones o reparaciones de construcciones existentes, en un área que no exceda de 36 metros cuadrados.
- b) Construcción de cerramientos.
- c) Obras de reparación total o parcial de cubiertas.

DE LOS INFORMES

Art. 216. - Formulación de pedido. - El interesado presentará la solicitud con la documentación requerida para cada trámite que vaya a realizar. Si la documentación estuviera incompleta, el funcionario correspondiente pedirá completarla.

Queda prohibida la exigencia de presentar documentos actualizados cuando el trámite ingresado al GAD Municipalidad de Patate ha tomado un tiempo mayor a lo establecido en la Ley, de tal forma que ha ocasionado la caducidad de los documentos presentados al inicio del trámite.

Art. 217. - Informe Técnico. - Recibido el trámite se realizará las verificaciones y se recabarán los informes técnicos para establecer si aquello que se solicita está de acuerdo

con las normas vigentes. El funcionario encargado del trámite emitirá el respectivo informe técnico, en un plazo no mayor a 5 días término.

Art. 218. - Certificaciones. - El GAD Municipalidad de Patate a través de sus Direcciones pertinentes o el archivo central otorgará certificaciones de los informes a petición del interesado.

Art. 219. - Del Certificado de Normas Particulares (Línea de Fábrica). – El o los interesados, deberán obtener del GAD Municipalidad de Patate, el Certificado de Normas Particulares o Línea de fábrica, documento que contiene los datos del propietario, ubicación, áreas construidas, especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, como son: área y frente mínimo, afectación por vías, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y otras especiales; especificaciones obligatorias para la construcción de la edificación, su altura máxima, los retiros obligatorios, los usos, factibilidad de servicio de infraestructura y además las regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por acueducto, líneas de alta tensión, o esté ubicado en zonas de protección, especificar si está catalogado como bien patrimonial o de interés público, este certificado, tendrá una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su expedición y excedido este tiempo el servidor público procederá a la revisión inmediata en el sistema de las normas.

El Certificado de Normas Particulares o Línea de fábrica, se requiere para obtener permisos de construcción, para fraccionamientos y traspasos de Dominio tanto en el suelo Urbano y Suelo Rural, a excepción de Traspasos de Dominio en Suelo Rural que no tengan frente a vías públicas de acuerdo a la Disposición Transitoria Décima Sexta de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Art. 220.- Requisitos Del Certificado de Normas Particulares (Línea de Fábrica) .- Para la emisión del Certificado de Normas Particulares o Línea de fábrica deben presentarse a la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, los siguientes documentos:

- a. Solicitud firmada por el propietario/s, o su procurador legal común, dirigida al Director de Planificación.
- b. Formulario de Normas Particulares o Línea de fábrica.
- c. Copia de escrituras, en caso de sucesión Posesión Efectiva, registrada.

- d. Presentación de cédula de propietarios y papeletas de votación.
- e. Carta de pago predial.
- f. Certificado de no adeudar a la municipalidad.
- g. Pago del 5% del RBU

Art. 221.- Procedimiento Del Certificado de Normas Particulares (Línea de Fábrica).- La Dirección de Planificación emitirá el Certificado de Normas Particulares o Línea de fábrica, una vez realizado la inspección con el técnico responsable y verificado las dimensiones de la planimetría con el predio (ubicado con linderos), y los documentos justificativos del predio, la emisión será entregado en el término de cinco (5) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

Art. 222.- Procedimiento para Traspaso de Dominio.- La Dirección de Planificación con el Certificado de Normas Particulares (Línea de Fábrica) tanto en el Suelo Urbano como en los asentamientos humanos delimitados en el suelo rural, se aprobará y sellará para el trámite de autorización de Traspaso de Dominio.

Para predios en zonas rurales que no tengan frente a una vía pública o que tengan frente a senderos destinados principalmente a la movilidad peatonal y animal con anchos hasta de dos metros, se solicitará el levantamiento planimétrico, el mismo que será aprobado y sellado con los anchos existentes de las servidumbres o senderos por el departamento de Planificación.

La aprobación y sellado será entregado en el término de cinco (5) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación previo al pago del 2 por mil del valor del avalúo predial.

DE LOS PERMISOS

Art. 223.- Permiso de Uso de Suelo.- Previo al funcionamiento de una nueva actividad / establecimiento o al cambio de uso, dentro del Cantón la Dirección de Planificación, otorgará el permiso de uso de suelo.

Art. 224.- Requisitos.- Para la obtención del Permiso de uso de suelo, el usuario deberá presentar los siguientes documentos:

- a. Solicitud dirigida al Director de Planificación

- b. Gráfico de localización exacta del predio, con referencia de calles, avenidas, etc.
- c. Copia de la carta del impuesto predial del año vigente
- d. Certificado de no adeudar al municipio
- e. Pago del 5% del RBU, se exceptúa para eventos sociales comunitarios

Art. 225.- Permiso para ocupación de acera y calzada. - En edificios con ocupación del suelo sobre línea de fábrica o en aquellos con ocupación pareada o aislada que, por restricciones, en el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar se concederá de manera temporal la ocupación parcial de la acera y su calzada, previo el pago del 5% de un RBU por cada mes a utilizarse.

Art. 226 Del control de la habitabilidad. - Mientras dure la construcción, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

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

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad.

Art. 227.- Se considerará habitable a una construcción cuando esta haya terminado internamente al menos su etapa de obra gris, y exteriormente terminada sus fachadas incluyendo la instalación de ventanas y pintura.

Art. 228 Requisitos. - Para la emisión del permiso de habitabilidad, deberá presentarse los siguientes documentos originales:

- a) Solicitud firmada por el propietario
- b) Copia del Permiso de Construcción
- c) Autorización de inicio de obra

Art. 229.- Certificación de Riesgo Natural.- Es un certificado que será emitido por la el Departamento de Planificación a través del técnico de Riesgos y Ambiente o quien hiciera sus veces del GAD municipal y será documento habilitante para todo permiso de construcción en suelo urbano y rural.

Art. 230.- Requisitos.- Se presentará en el Departamento de Planificación la siguiente documentación con las firmas del propietario:

- a) Solicitud detallada, dirigida al Director de Planificación
- b) Planimetría geo referenciada del predio con implantación de la construcción en formato físico y digital.
- c) Certificado de no adeudar a la municipalidad
- d) Copia del Pago predial.
- e) Pago del 5% del RBU

Art. 231.- Integración de lotes.- El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

Art. 232.- Certificación de Integración o Unificación de Lotes.- Es un certificado que será emitido por la Dirección de Planificación, y será documento habilitante para la inscripción en el catastro y realizar escrituras de unificación de lotes, siempre y cuando la sumatoria de lotes en títulos de escritura no excedan con los rangos de tolerancia establecidos en la ordenanza de Excedentes.

Art. 233.- Requisitos Integración o Unificación de Lotes.- Se presentará al Departamento de Planificación la siguiente documentación con las firmas del propietario:

- a) Solicitud motivada, dirigida al Departamento de Planificación.
- b) Certificado de normas particulares
- c) Planimetría aprobada y geo referenciada del predio a unificarse, con cuadro de identificación de escrituras conteniendo superficies.
- d) Certificado de no adeudar a la municipalidad
- e) Copia del Pago predial
- f) Copias de las escrituras debidamente registradas

CAPITULO XVIII

GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

Art. 234.- De la Gestión Territorial.- La gestión territorial es la facultad que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Cristóbal de Patate para generar políticas públicas que permitan el alcance de los objetivos del ordenamiento territorial a través de la implementación y ejecución de proyectos, la generación de normativas, su aplicación y el correspondiente control.

Art. 235- Objetivo del control territorial.- El control del territorio tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones en cuanto al uso y ocupación del suelo, estén de acuerdo a la reglamentación y normativa propuesta en el presente instrumento, así como restablecer de ser el caso la ordenación infringida.

Art. 236.- Control Territorial con fines ambientales.- La Unidad de Desarrollo Agrícola - Ganadero, Unidad de Ambiente, y Unidad de Gestión de Riesgos, serán las encargadas del control de uso y ocupación del suelo en temas ambientales, emitirán informes y harán conocer a la Jefatura de Orden y Control en caso de existir infracciones, para su juzgamiento en función de lo que expresa esta Ordenanza y demás normas legales vigentes.

Art. 237.- Control Territorial con fines urbanísticos.- La Dirección de Planificación y las Jefaturas correspondientes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Cristóbal de Patate, están facultadas para emitir informes y hacer conocer al Jefe de orden y control en caso de existir infracciones, para que éste actúe en función de lo que expresa esta Ordenanza y más normas jurídicas vigentes; en consecuencia, el Técnico de Orden y Control será el único encargado de sancionar las infracciones dentro de toda la circunscripción territorial del cantón.

El control del uso y ocupación del suelo tendrá los siguientes propósitos:

- Realizar controles permanentes a las obras de habilitación del suelo y edificación con la finalidad de verificar el cumplimiento de la normativa vigente.
- Verificar que las obras de habilitación del suelo y edificación cuenten con los permisos correspondientes emitidos por la municipalidad.

Art. 238.- Los controles se realizarán de manera obligatoria por la municipalidad y estarán a cargo de la Dirección Obras Públicas, Jefatura de Orden y Control, por lo que los propietarios de la Obra o el profesional encargado notificará el inicio de la obra a fin de que la municipalidad pueda planificar las respectivas inspecciones.

La municipalidad realizará al menos tres controles en los siguientes momentos:

- Control 1.- inicio de la etapa de excavación para cimentación
- Control 2.- Previo a la fundición de la primera losa
- Control 3.- Al finalizar la construcción y previo a la devolución de garantías.

Art. 239.- Presentación de documentación en inspección.- el propietario o constructor de la obra, está obligado a mantener y presentar en el sitio de construcción los permisos correspondientes y planos aprobados de la edificación; el funcionario del G.A.D municipal que realice la inspección entregará copia del formulario de inspección al propietario.

Art. 240.- Sanciones.- Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados o sin la aprobación de estos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Patate, a través del Jefe de orden y control, suspenderá la obra hasta que el propietario o constructor justifiquen las

modificaciones realizadas o la obtención del permiso, siguiendo el procedimiento correspondiente.

Art. 241.- Si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados o sin ellos, o no se permiten las inspecciones, no se han justificado técnicamente las modificaciones, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Patate, se procederá de acuerdo a lo establecido en el **Capítulo XXII de Infracciones y sanciones,** contempladas en esta ordenanza.

DE LAS GARANTÍAS

Art. 242. - Garantías que pueden aceptarse para urbanizaciones. - El GAD Municipalidad de Patate aceptará como garantías: hipotecas, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, o depósitos en moneda de curso legal.

Art. 243. - Garantías para urbanizaciones. - En el caso de Fraccionamientos de más de diez lotes, el urbanizador deberá constituir una garantía a favor del GAD Municipalidad de Patate por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización a realizarse, para lo cual podrá hipotecar lotes de terreno a favor del GAD Municipalidad de Patate cuyo valor cubrirá el cien por ciento (100%) de las obras de urbanización, o mediante una de las garantías previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento.

Art. 244. - Construcción por etapas de obras de urbanización. - En el caso de construcción que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del GAD Municipalidad de Patate una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse referente a las obras de urbanización.

Art. 245. - Devolución de la garantía por obras de Urbanización. - La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la obras de infraestructura y éstas hayan sido recibidas a satisfacción por el GAD Municipal.

Art. 246. - 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, se exigirá su total culminación previa a la declaratoria de Propiedad Horizontal por parte del Concejo Municipal.

DE LOS CERTIFICADOS DE NO OPOSICIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Art. 247. - De los certificados de no oposición a la planificación territorial. - Los Certificados de no Oposición al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial serán emitidos por el Departamento de Planificación, cuando éstos sean requeridos por otras dependencias como requisitos para los procedimientos establecidos en el marco legal vigente.

Art. 248. - De la emisión. - Para la emisión de los Certificados de no Oposición al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Departamento de Planificación evaluará la alineación u oposición considerando los objetivos de desarrollo, el modelo territorial deseado, las líneas estratégicas, políticas, metas, programas y proyectos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente.

No se opone:

- Cuando el proyecto y/o proceso se alinea con los objetivos, planes y programas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
- Cuando el proyecto y/o proceso corresponda a uno de los planes, programas, proyectos, establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Se opone:

- Cuando el proyecto y/o proceso sea contrario a los objetivos, planes, programas y proyectos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
- Cuando el proyecto y/o proceso implique incompatibilidad de uso

CAPITULO XIX**DEL CONTROL DE CONSTRUCCIONES CONFORME LAS
NORMAS ECUATORIANAS DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL
CANTÓN PATATE****DE LA NORMATIVA**

Art. 249. - Normativa. - Para toda clase de construcciones que se realicen en el cantón Patate, se aplicarán la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC, promovido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos, que tiene como objetivo principal la actualización del **Código Ecuatoriano de la Construcción (2001)**, con la finalidad de regular los procesos que permitan cumplir con las exigencias básicas de seguridad y calidad en todo tipo de edificaciones como consecuencia de las características del proyecto, la construcción, el uso y el mantenimiento, especificando parámetros, objetivos y procedimientos con base a los siguientes criterios:

- a. Establecer parámetros mínimos de seguridad y salud
- b. Mejorar los mecanismos de control y mantenimiento
- c. Definir principios de diseño y montaje con niveles mínimos de calidad
- d. Reducir el consumo energético y mejorar la eficiencia energética
- e. Abogar por el cumplimiento de los principios básicos de habitabilidad
- f. Fijar responsabilidades, obligaciones y derechos de los actores involucrados

Art. 250. - Aplicación. - Para toda clase de construcciones que se realicen en el cantón Patate, se aplicarán en lo pertinente la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC vigente con relación a los seis (6) capítulos de las normas y que son:

1. NEC-SE-CG Cargas (no sísmicas);
2. NEC-SE-DS Cargas sísmicas y diseño sismo resistente;
3. NEC-SE-RE Rehabilitación sísmica de estructuras;
4. NEC-SÉ-HM Estructuras de hormigón armado;
5. NEC-SE-MP Estructuras de mampostería estructural;

6. NEC-SE-GC Geotecnia y cimentaciones;

Esta norma debe ser ejecutada de forma obligatoria, tal como lo establece el Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización (COOTAD), desde el 21 de enero de 2014. Dicho Código señala que los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) de todo el país, dependiendo de las características y particularidades de sus territorios, serán los encargados de vigilar el cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción.

Art. 251. - Del hormigonado de losas en una edificación. - El profesional a cargo de la Dirección Técnica o construcción de la edificación, **previo a hormigonar una losa, deberá solicitar por escrito a la Jefatura de Orden y Control,** se realice la inspección correspondiente para verificar el cumplimiento de las Normas Ecuatorianas de Construcción, **la normativa urbanística y la autorización otorgada,** de acuerdo a lo determinado en el Art. **79 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo,** caso contrario será sancionado con una multa equivalente al 50% de un Salario Básico Unificado del trabajador en general, sin perjuicio de sancionar con el derrocamiento de la losa hormigonada en caso de que esta no cumpla con las especificaciones del plano estructural.

CAPÍTULO XX

DEL CONTROL, INFRACCIONES Y SANCIONES

TERRITORIALES

DEL CONTROL TERRITORIAL

Art. 252. - Orden y control territorial. - El GAD Municipalidad de Patate adoptará las medidas tendientes a restaurar el orden urbano vulnerado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior. Tienen competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de esta Ordenanza, el **Sistema Integrado de Justicia Municipal del Cantón Patate.**

Art. 253. - Mantenimiento del control territorial. - Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:

- a. Participación de órganos formales de control a través de las inspecciones,

permisos, autorizaciones y aprobaciones o con la participación de la comunidad (denuncias)

- b. Las sanciones correspondientes dependiendo de las infracciones cometidas según los casos respectivos.

Art. 254. - Permisos. – Necesitan obligatoriamente permisos las siguientes actuaciones:

- a. Todo acto de **aprovechamiento urbanístico o habilitación del suelo, movimientos de tierras, modificación de estructuras o fachadas exteriores** 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 no Municipales**
- c. Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos, de protección natural y aprovechamiento de recursos naturales.
- d. Las intervenciones en inmuebles patrimoniales.

Art. 255. - Responsabilidad solidaria. - **Son responsables de las infracciones a esta Ordenanza: el propietario, el planificador, el constructor de la obra, así también aquellos funcionarios que tengan que ver con aprobación y control de las construcciones en curso;** quienes responderán solidariamente, habrá solidaridad entre ésta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella. Si la responsabilidad recayera en una persona jurídica, será responsable su representante legal.

Art. 256. - Obligación adicional de reparar el daño causado. - La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costo las medidas necesarias para corregir los actos y omisiones a fin de reponer las cosas a su estado anterior.

En la etapa de ejecución en los casos de derrocamientos que no han dado cumplimiento voluntariamente los infractores, se procederá por medio del GAD Municipalidad de Patate a **realizar las medidas necesarias para el derrocamiento a costo del infractor** con un recargo del 10% del valor calculado por el GAD Municipalidad de Patate, sin perjuicio del importe establecido en el juicio de coactivas.

Se aplicará el mismo procedimiento en el caso de que en la etapa de ejecución se determinará la construcción de muros, columnas, paredes o lo que se pueda realizar para garantizar la seguridad a cargo de la Dirección de Obras Públicas.

Art. 257. – Circunstancias atenuantes y agravantes. - Son agravantes la rebeldía y la reincidencia.

Para aplicación de este Art. se considera como **reconocimiento de responsabilidad o corrección de conducta:**

- a). La aceptación de la infracción antes de la notificación con el procedimiento **administrativo sancionador o dentro del término de prueba.**
- b). La reparación del daño, es decir el derroque o retiro voluntario de lo infringido antes de la notificación con el procedimiento administrativo sancionador o dentro del término de prueba.
- c). Encontrarse inmerso en lo establecido en el Art. 35 de la Constitución de la República del Ecuador y las personas de escasos recursos económicos debidamente comprobadas, aplicando el principio de Proporcionalidad con adecuación a la gravedad de la infracción y la sanción a aplicar.

Para aplicación de este Art. se consideran **agravantes los siguientes:**

- a). **Desacato o desobediencia de las medidas de suspensión** o cualquier otra medida provisional ordenada por la autoridad competente **(informar al Sistema Integrado de Justicia Municipal sobre las desobediencias)**
- b). **Destrucción o retiro de los sellos de suspensión o clausura**, en el caso de que se haya modificado el avance de obra o se continúe con la actividad, lo cual será comprobado con fotografías sobre este acto.
- c). **Ocupar las construcciones intervenidas** por procesos administrativos sancionadores con uso de vivienda o con otros usos cuando estos no lo estuvieron antes de la intervención.
- d). **Obstaculizar la realización de diligencias de inspección u otras requeridas por la autoridad competente del GAD Municipalidad de Patate.**
- e). Haber desobedecido resolución debidamente otorgada que se refiera a la misma construcción, aun cuando se trate de otros trabajos a los juzgados.

f). Agredir física o verbalmente a los servidores públicos inherentes al proceso de contravenciones municipales.

g). Construir en o sobre una construcción afectada con expropiación o declaratoria de utilidad pública o construir en espacios públicos.

Art. 258. - Prescripción. – En base al Art. 245 del Código Orgánico Administrativo sobre la prescripción del ejercicio de la potestad sancionadora se determinará de los siguientes plazos:

a). Al año para las infracciones leves y las sanciones que por ellas se impongan.

b). A los tres años para las infracciones graves y las sanciones que por ellas se impongan.

c). A los cinco años para las infracciones muy graves y las sanciones que por ellas se impongan.

Por regla general los plazos se contabilizan desde el día siguiente al de comisión del hecho. Cuando se trate de una infracción continuada, se contará desde el día siguiente al cese de los hechos constitutivos de la infracción. Cuando se trate de una infracción oculta, se contará desde el día siguiente a aquel en que la administración pública tenga conocimiento de los hechos.

Art. 259 – Denuncia. - Todos los ciudadanos frente a una contravención de esta Ordenanza podrán denunciar a los proyectistas, constructores, responsables de trabajos de construcción, propietarios del inmueble, autor material de la construcción u otros; los mismos que serán sancionados de acuerdo con las competencias del GAD Municipalidad de Patate, sin perjuicio de las acciones civiles y penales de las que sean responsables por estos actos y/u omisiones.

CAPÍTULO XXI

DE LAS INSPECCIONES Y VERIFICACIONES TÉCNICAS

SECCIÓN PRIMERA

DEL PROCEDIMIENTO

Art. 260. - De la competencia de control de las contravenciones municipales. - El conocimiento de infracciones a esta Ordenanza le corresponde a la Jefatura de Orden y Control, así como a la Dirección de Servicios Públicos en el ámbito de sus competencias.

Art. 261. - De la inspección y el alcance. - Se entiende por inspección, el conjunto de actividades de verificación y observación que requieren pruebas técnicas, de ser el caso, para la determinación de los datos o hechos que constituyen presunta infracción administrativa a ser informados a la función instructora.

La inspección incluye el ejercicio de todas las atribuciones y deberes necesarios que incluye la comprobación y control del cumplimiento de la presente Ordenanza, la cual debe practicarse de oficio, por acuerdo del órgano competente, por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia; la presunta infracción será puesta en conocimiento del Sistema Integrado de Justicia Municipal de Patate para que continúe el proceso administrativo sancionador de acuerdo a la Ordenanza que regula dicho proceso.

DEL EJERCICIO DE LA POTESTAD SANCIONADORA

Art. 262. - Sanciones de las medidas provisionales. - Si en las inspecciones de control realizadas por la Jefatura de Orden y Control se observa la ejecución de obras sin permiso de construcción, la contravención de los planos aprobados que afecten la funcionalidad y estructura, el GAD Municipalidad de Patate a través del órgano competente suspenderá la obra hasta que el propietario o constructor, obtenga el permiso de construcción correspondiente, los planos aprobados y la re aprobación de planos en casos de modificación, al no hacerlos con apego a estos.

De igual forma, se aplicará la suspensión en urbanizaciones o lotizaciones que no tengan permiso de división, sea por denuncia particular o de la Dirección que tenga conocimiento del hecho.

En los casos que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, se procederá a la suspensión de la

actividad, hasta que se retorne a un uso permitido, sin perjuicio de las sanciones por la infracción cometida.

Posterior a la obtención del certificado de uso de suelo, el dueño o responsable de la actividad que no hubiere respetado el certificado único de habilitación, se procederá a la suspensión de la actividad, hasta que lo obtenga o subsane los requerimientos determinados por la Dirección correspondiente; sin perjuicio de las sanciones por la infracción cometida.

Si en las inspecciones de control realizadas por la Dirección de Servicios Públicos, se observa el mal uso del espacio público y/o bienes de uso público, el GAD Municipalidad de Patate a través del órgano competente sancionará a los infractores según lo estipula esta Ordenanza y aquellas que regulan el espacio público, para restaurar el orden urbano vulnerado y reponer los bienes afectados a su estado anterior.

CAPÍTULO XXII

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES SECCIÓN PRIMERA

DE LA COMPETENCIA

Art. 263. – Competencia. - El conocimiento de infracciones y aplicación de sanciones a esta Ordenanza le **corresponde a la Jefatura de Orden y Control**, así como a la Dirección de Servicios Públicos en el ámbito de sus competencias.

DE LAS INFRACCIONES

Art. 264. – Infracciones. - Son infracciones el incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas por el GAD Municipalidad de Patate.

Art. 265. – Responsables. - **Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y, los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.**

Serán sancionados según las normas establecidas en la LOSEP, los funcionarios o empleados municipales responsables de la realización de actos que contravengan las disposiciones de la presente Ordenanza; sin menoscabo de la obligación de responder por los daños y perjuicios que su acción u omisión causen a particulares.

DE LAS SANCIONES

Art. 266. – Sanciones. - Los propietarios, promotores o responsables de fraccionamientos o lotizaciones que vendan lotes o realicen construcciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales, serán sancionados de la siguiente manera:

Leves:

- a) En urbanizaciones o lotizaciones sin planos aprobados, pero que respetan la normativa del sector, serán sancionados con una multa de 20% del valor real del terreno, determinado por la Jefatura de Catastros y Avalúos, además deberán obtener los permisos de lotización.

Graves del sector urbano:

- b) En fraccionamiento o lotizaciones ubicadas en suelo urbano sin permisos y sin planos aprobados y que no respetan la normativa establecida en cada Polígono de Intervención Territorial detallada en la presente Ordenanza, serán sancionados con una multa del 25% del valor real del terreno, determinado por la Jefatura de Catastros y Avalúos; además deberán obtener los permisos para legalizar la urbanización o lotización debiendo derrocar el área que no respeta la normativa del Polígono de Intervención Territorial en el que se ubica.
- c) En fraccionamientos o lotizaciones que tienen planos aprobados, pero que en la ejecución no respetan la normativa del Polígono de Intervención Territorial serán sancionados con una multa del 20% del valor real del terreno, determinado por la Jefatura de Catastros y Avalúos, además deberán obtener los permisos para legalizar la urbanización o lotización derrocando el área que no respeta la normativa del Polígono

de Intervención Territorial.

- d) Fraccionamientos no autorizados con fines comerciales, para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles en suelo urbano del cantón Patate con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, el GAD Municipal de San Cristóbal de Patate serán sancionados con una multa del 25% del valor real del terreno, determinado por la Jefatura de Catastros y Avalúos; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso el GAD Municipal de San Cristóbal de Patate también podrá considerarse como parte perjudicada.

Muy Graves del sector rural:

- e) En fraccionamientos o lotizaciones ubicadas en suelo rural sin permisos y sin planos aprobados y que no respetan la normativa establecida en cada Polígono de Intervención Territorial detallada en la presente Ordenanza, serán sancionados con una multa del 25% del valor real del terreno, determinado por la Jefatura de Catastros y Avalúos; además deberán obtener los permisos para legalizar la urbanización o lotización debiendo derrocar el área que no respeta la normativa del Polígono de Intervención Territorial en el que se ubica.
- f) Fraccionamientos no autorizados con fines comerciales, para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles en suelo rural del cantón Patate con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, el GAD Municipal de San Cristóbal de Patate serán sancionados con una multa del 25% del valor real del terreno, determinado por la Jefatura de Catastros y Avalúos; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso el GAD Municipalidad de Patate también podrá considerarse como parte perjudicada.

Art. 267. - El ente sancionador. - En el caso de contravenciones contenciosas y en flagrantes el servidor público sancionador actuará en el caso de personas que construyan,

amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el permiso de construcción. Los infractores serán sancionados con una multa que se calculará en base al área total de la obra construida, multiplicada por el valor promedio del metro cuadrado de construcción en aplicación de la Tipología de edificación que tiene la Jefatura de Catastros y Avalúos, en base del Principio de Proporcionalidad determinada por esta Jefatura y que será emitido en el mes de enero de cada año, de acuerdo con las siguientes infracciones:

Leves:

- a. Construcciones que se inician sin permisos.** - En el caso que se inicien construcciones consideradas hasta el 10% de avance de obra sin los permisos correspondientes, se dispondrá la suspensión inmediata de estas, hasta que obtengan dicho documento y será sancionado con 150% del Salario Básico Unificado y si contraviene la normativa del Polígono de Intervención Territorial se ordenará el derrocamiento respectivo.
- b. Construcciones sin permiso y que respeta la normativa.** - Quienes construyan respetando la normativa del Polígono de Intervención Territorial y no cuenten con el permiso de construcción, serán sancionados con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) del avalúo total de la obra, que al momento del juzgamiento se encuentre realizada; para lo cual se dispondrá la suspensión de la construcción, hasta que se presente el permiso respectivo en un término no mayor a 60 días.

Muy Graves:

- a. Construcciones que cuentan con permiso,** no respetan la normativa y no lo hacen con apego a los planos aprobados.- Quienes construyan contando con los respectivos permisos de construcción, planos aprobados, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) del avalúo de la obra que se encuentre realizada al margen de la presente ordenanza; además se exigirá que en un término no mayor a 60 días se aprueben los planos modificatorios.
- b.** Si existiere una parte de la construcción que irrespete la normativa del Polígono de Intervención Territorial, ésta de ninguna manera podrá ser legalizada y se procederá a su inmediata demolición a costa del infractor, además del pago de la

multa respectiva.

- c. Construcciones sin permisos y que no respeten la normativa** - Las personas que construyan edificaciones sin contar con el permiso de construcción, contraviniendo además la normativa del Polígono de Intervención Territorial, serán sancionadas con multa equivalente al veinte y cinco por ciento (25%) del avalúo total de la obra, se ordenará la suspensión hasta que presente el permiso de construcción, dentro de un término de 60 días y la demolición inmediata de la parte que infrinja la normativa; esta demolición correrá a costa de los infractores y por ninguna circunstancia podrá ser legalizada.
- d. Quienes realicen construcciones que han sido suspendidas y no respeten ni acaten los sellos de suspensión y continúan la obra**, serán sancionados con la multa establecida en los literales anteriores, según correspondan a la naturaleza de la infracción más el 5% adicional del avalúo total de la obra por omisión a disposición expresa, si destruyeren los sellos se pondrá en conocimiento de la autoridad penal correspondiente para que realice el trámite por este acto y omisión.
- e. Quienes reincidieren en la misma infracción de las determinadas en el Art. precedente**, serán sancionadas por reincidencia con un incremento adicional del 10% del avalúo total de la obra, adicionales a la multa original del 25%.

Art. 268. - Inmuebles destinados a actividades no permitidas o incompatibles. - Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de este Título, serán sancionados con multa equivalente al trescientos por ciento (300%) del Salario Básico Unificado vigente, y el

Sistema de Justicia Integrado según sus competencias ordenarán la clausura del local o espacio en el que se realiza la actividad, hasta que se retorne a un uso permitido; finalmente, este tipo de infracción será calificada como grave.

Art. 269. - Falta de medidas de seguridad. - Los que construyan, amplíen o derroquen edificaciones sin tomar las medidas de seguridad pertinentes, poniendo en peligro la vida

o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa de dos (2) a diez

(10) salarios básicos unificados según la gravedad; el Sistema de Justicia Integrado según sus competencias determinará, dependiendo del informe técnico, el nivel de gravedad de la infracción que variará entre grave a muy grave, además ordenará la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad, se repare el daño causado de forma inmediata y en el caso de que sea insubsanable el daño con el derrocamiento.

Art. 270. - Obstaculización de inspecciones municipales. - Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente a un (1) Salario Básico Unificado vigente, sin perjuicio de las multas relativas a la infracción.

Art. 271. - Ocupación del espacio público. - Los que ocupen la vía o espacios públicos, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del Salario Básico Unificado vigente, y el Sistema de Justicia Integrado según sus competencias, ordenarán el desalojo de materiales y equipos y el derrocamiento de los cerramientos y construcciones temporales.

En el caso de construcciones y cerramientos permanentes dentro del espacio público se ordenará el derroque de los mismos y una multa de dos (2) Salarios Básicos Unificados.

Art. 272. - Falta de permiso para trabajos varios. - Los que no hubieren obtenido el permiso para trabajos varios o no hubieren cumplido con la autorización por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) de un Salario Básico Unificado vigente, y en el caso de atentar contra la normativa del Polígono de Intervención Territorial, el Sistema de Justicia Integrado según sus competencias, ordenarán el derrocamiento de la construcción; finalmente, este tipo de infracción será calificada como grave.

Art. 273. - Daños a bienes de uso público. - El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques,

márgenes de ríos, etc.), con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc. será sancionado con multa del ciento cincuenta por ciento (150%) del Salario Básico Unificado vigente y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince (15) días laborables, contados a partir de la notificación. Si en este lapso no hubieren reparado los daños, el GAD Municipalidad de Patate los realizará y se cobrará por la vía coactiva, más el 10% del costo de reparación; finalmente, este tipo de infracción será calificada como grave.

Art. 274. - De los rótulos de Dirección Técnica de construcción. - Los constructores, arquitectos, ingenieros o los que fueran responsables de la dirección técnica de la construcción al no exhibir el rótulo o no lo realizaren dentro de las especificaciones determinadas en esta Ordenanza, serán sancionados con una multa del 15% del Salario Básico Unificado vigente y la suspensión de la construcción hasta que instale el rótulo o en el caso de los lineamientos de este, hasta que los cumpla según lo solicitado; finalmente, este tipo de infracción será calificada como leve.

Art. 275. - De los cerramientos. - Cuando el responsable de la construcción de los cerramientos no los hubiera transparentado, será sancionado con una multa del 50% del Salario Básico Unificado vigente y se ordenará se transparente el mismo. Si en caso no es transparentado, el GAD Municipalidad de Patate lo realizará y se cobrará por la vía coactiva, más el 10% del costo de la obra; finalmente, este tipo de infracción será calificada como grave.

Art. 276.- Nivel de infracciones y sanciones. - Además de lo expuesto en esta Sección, para el establecimiento de infracciones y sanciones se aplicará lo que dispone el Capítulo III de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (Art.s 111 al 115).

DISPOSICIONES GENERALES

ÚNICA. - Corresponde a las Direcciones de Planificación, Jefatura de Obras Públicas, jefatura de Orden y Control, Dirección de Servicios Públicos, Jefatura de Catastros y Avalúos, Gestión Ambiental, Financiera, Procuraduría Sindica, Secretaria; y, al Sistema Integrado de Justicia; y demás dependencias del GAD Municipalidad de Patate la aplicación de la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. – La presente Ordenanza tendrá un periodo de transición y socialización de sesenta (60) días calendario contados desde la aprobación para el pleno conocimiento de los GAD's Parroquiales, ciudadanos, agremiaciones, profesionales de la Ingeniería, Arquitectura y Urbanismo y funcionarios que deban aplicarla; sin perjuicio del plazo que lleve su publicación en el Registro Oficial.

SEGUNDA. - Las solicitudes de trámites referidos a ocupación y uso de suelo, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos y otros que fueron presentadas al GAD Municipal de San Cristóbal de Patate serán válidas hasta el día anterior a aquel en que entre en vigencia la Ordenanza de Uso, Ocupación y gestión del suelo del cantón San Cristóbal de Patate. En ningún caso dicho trámite excederá de los sesenta (60) días término, a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza.

TERCERA. - En lo relacionado con los actuales establecimientos industriales, y otros usos que generan impactos ambientales, que se hallen implantados y funcionando clandestinamente en lugares cuyo uso de suelo sea prohibido, la instalación de este tipo de actividades, no podrán ser legalizados por el GAD Municipal de San Cristóbal de Patate serán reubicados en un plazo no mayor a dos (2) años calendario, contando a partir de la correspondiente notificación y en apego a la presente Ordenanza, caso contrario serán clausuradas en forma definitiva.

Todos aquellos establecimientos industriales, comerciales y de servicios o aprovechamientos de recursos naturales, que se hallen implantados y funcionando en lugares cuyo uso de suelo condiciona la instalación de este tipo de actividades y que no presenten soluciones técnicas para eliminar sus impactos ambientales y/o riesgos inherentes a los mismos, deberán presentar un plan de adecuación y cumplimiento de la normativa vigente a ser cumplida a corto plazo, no mayor a un año (1) calendario contando desde la fecha de aprobación del presente PUGS 2033 y en apego a la presente Ordenanza y previa aprobación del cronograma respectivo por parte de GAD Municipalidad de Patate.

La Jefatura de Gestión Ambiental, velará por el cumplimiento de lo que está determinado en el Código Orgánico del Ambiente, su reglamento de aplicación, normas vinculantes y ordenanzas vigentes en el cantón.

CUARTA. - Aquellos fraccionamientos de suelo realizados hasta el año 2008, en zonas rurales, sin contar con autorización municipal, serán admitidos para cualquier trámite en la municipalidad, si las escrituras de traspaso de dominio de los lotes resultantes de los mismos, se encuentren debidamente inscritas en el Registro Municipal de la Propiedad, exceptuándose aquellos casos en los que dichos lotes se encuentren en zonas de riesgo o de protección natural; de existir áreas producto de dichos fraccionamientos que todavía no hayan sido objeto de traspaso de dominio y se encuentren en propiedad de quienes realizaron el fraccionamiento sin autorización, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones determinadas en la ley, se realizará la regularización conforme a las ordenanzas que el Concejo Municipal expida para el efecto.

QUINTA. – En un plazo de 2 años se deberá elaborar la Ordenanza que regule la planificación y gestión de vivienda de interés social.

SEXTA. – El GAD Municipalidad de Patate a través de la Dirección de Planificación deberá reemplazar los formularios de Normas Particulares y Replanteo de Línea de Fábrica por el nuevo formulario de Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) una vez que se hayan agotado las especies valoradas existentes, según lo dispuesto en el Art. 37 Título Tercero de la Norma Técnica de los Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo; y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.

SÉPTIMA. - El GAD Municipalidad de Patate a través de la dirección de Planificación deberán actualizar las Normas de Arquitectura y Urbanismo en base a los cambios que se han realizado las leyes y reglamentos inherentes, en el plazo de un año después de la aprobación de la presente Ordenanza.

OCTAVA. – Para el diseño e intervención en las vías rurales se deberá coordinar con el GADHGP Provincial de Tungurahua por ser su competencia.

NOVENA.- Previa a la vigencia de la presente Ordenanza, el GAD Municipalidad de Patate debe acoplar los sistemas y formularios para su aplicación.

DÉCIMA. – Con la aprobación del PUGS PATATE 2033 que define los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos, es necesario la implementación de un sistema georreferenciado del sistema vial urbano que determine las afectaciones viales en un plazo de dos (2) años, con el sistema propuesto se eliminaría la planimetría.

DÉCIMA PRIMERA. – La aprobación del PUGS PATATE 2033 prevé incluir la formulación y elaboración de los planes especiales, parciales y otros de acuerdo con las necesidades colectivas y/o a solicitud de los grupos de interés social.

DÉCIMA SEGUNDA. – En un plazo de 3 años se integrarán las áreas arqueológicas y paleontológicas como Polígonos de Intervención Territorial de valor arqueológico, a partir de la delimitación coordinada entre el GAD Municipalidad de Patate y el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

DÉCIMA TERCERA. – Una vez aprobada la Ordenanza del PUGS 2033 deberá reformularse el Orgánico Funcional de GAD Municipalidad de Patate relacionado con las competencias de la Jefatura de Orden y Control, en cuanto al control y sanción de todas las infracciones estipuladas en la presente Ordenanza.

DÉCIMA CUARTA. – Una vez aprobada la Ordenanza del PUGS 2033 se deberá proceder a la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo tales como el derecho de adquisición preferente, declaración de zona especial de interés social y/o declaración de desarrollo y construcción prioritaria, para garantizar la reservas de suelo del futuro equipamiento y vivienda social, según lo establecido en los componentes Urbanístico y de Gestión del Suelo del PUGS 2033.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. – Derogase la “ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL DE PATATE”, en donde se encuentra definida las Ordenanzas de Delimitación del Área Urbana de las Cabeceras Cantonal y de las 3 Parroquias Rurales del Cantón Patate.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza de Aplicación del PUGS PATATE 2033 del Cantón Patate, entrará en vigencia a partir de su sanción y publicación en el Registro Oficial;

derogase toda disposición que se oponga a la presente Ordenanza y las resoluciones de Concejo Municipal.

Dado en Patate a los 13 días del mes de abril del dos mil veintidós.



Edición Municipalización 2011:
**BOLIVAR MARCIAL
PUNGUIL
CHICAIZA**

Abg. Bolívar Punguil.
ALCALDE DEL CANTÓN PATATE



Edición Municipalización 2011:
**DANNY MANUEL
RAZO ROBALINO**

Mg. Abg. Danny Razo.
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICO QUE: LA ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PATATE 2021-2033, fue discutido y aprobado por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, en Sesiones, ordinarias de fechas 15 de diciembre del 2021 y del 13 de abril del 2022, conforme consta en los libros de Actas y Resoluciones de las sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado San Cristóbal de Patate.



Edición Municipalización 2011:
**DANNY MANUEL
RAZO ROBALINO**

Mg. Abg. Danny Razo.
SECRETARIO DE CONCEJO

SECRETARÍA DE CONCEJO: Patate a los 19 días del mes de abril de 2022, cumpliendo con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase en tres ejemplares **LA ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PATATE 2021-2033**, del cantón Patate, al señor Alcalde para que proceda a su sanción y promulgación respectiva.



Edición Municipalización 2011:
**DANNY MANUEL
RAZO ROBALINO**

Mg. Abg. Danny Razo.
SECRETARIO DE CONCEJO

SECRETARIO DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN CRISTÓBAL DE PATATE.- SANCIÓN POR EL MINISTERIO DE LA LEY.-CERTIFICO QUE: Con memorando 029-SC-GADMSCP-2022, de fecha 19 de abril del 2022, dirigido al Ab. Bolívar Punguil Alcalde del cantón, dando cumplimiento a lo que determina el inciso cuarto del artículo 322 del COOTAD, se remitió la **ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PATATE 2021-2033**, para su correspondiente revisión y sanción, no existiendo pronunciamiento alguno hasta el momento, por lo que en cumplimiento al inciso final del artículo 322 que señala: si dentro del plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley, por lo tanto se realiza esta certificación, para poder remitir al Registro Oficial, para su correspondiente publicación.

Patate, 30 de mayo del 2022.



Danny Manuel
RAZO ROBALINO

Mg. Abg. Danny Razo
SECRETARIO DE CONCEJO



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.