SAN PEDRO DE

HUACA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE HUACA

Administración
2019 – 2023

ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA

ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA

CONSIDERADO:

Que, es necesario contar con la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, para poder establecer y articular las políticas, objetivos, estrategias y acciones como parte del diseño, ejecución y evaluación de planes, programas y proyectos, en el ámbito de sus competencias y de su circunscripción territorial, en el marco del Sistema Nacional de Planificación;

Que, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen capacidad para ejecutar, proveer, prestar, administrar y financiar las competencias exclusivas y concurrentes entre varios niveles de gobierno, según el modelo de gestión de cada sector, proceso que es participativo;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el numeral 6 del artículo 3 establece que es deber primordial del Estado: "(...) promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.";

Que, de conformidad con el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, los artículos 264 numeral 1 de la Constitución de la República y 55 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señalan que los gobiernos municipales tienen competencias exclusivas de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular su uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en el numeral 2, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: Ejercer la competencia sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el Libro I, Título II, Capítulo III, Sección Tercera del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, se refiere a los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, su contenido, objeto; y, modo de aprobación;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 56 del COOTAD determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización;

Que, el artículo 54 del COOTAD en su literal a), dispone que es una de las funciones del Gobierno Municipal: "Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales"

Que, el artículo 54 en su literal o) del COOTAD, dispone que es una de las funciones del Gobierno Municipal: "Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres";

Que, el artículo 54 del COOTAD en su literal m), dispone que es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Regular y Controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización;

Que, el artículo 55, literal b) del COOTAD, dispone que es competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón"

Que, el artículo 57, literal a) del COOTAD, confiere al Concejo Municipal facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUS), en el literal 3 del Art. 11, afirma que "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUS), en el Art. 11, literal 3, segundo inciso establece que "Las

decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno (Municipal), racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno".

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUS), en el Art. 91, establece las Atribuciones y Obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo.

Que, fue aprobado el documento del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón San Pedro de Huaca.

Que, el uso y ocupación del suelo, la ampliación de la dotación de equipamiento y servicios de carácter comunitario, la optimización de la capacidad de gestión de la comunidad y la Administración Municipal, constituyen necesidades que requieren la adopción de soluciones técnicas debidamente planificadas;

Que, un adecuado desarrollo de los asentamientos humanos, se logra también, controlando las áreas de influencia que circundan el área urbana;

Que, es imprescindible conservar y proteger el suelo para mantener el equilibrio ecológico, el entorno natural y paisajístico, así como, sus potencialidades productivas y turísticas;

Que, es necesario normar el trámite de aprobación de planos para nuevas edificaciones, fraccionamiento de suelo, o modificación de las existentes;

Que, es necesario sistematizar las normas urbanísticas relacionadas con el régimen administrativo del suelo, tanto urbano como rural a fin de racionalizar el ordenamiento jurídico cantonal.

Que, es necesario que el Gobierno Municipal cuente con un conjunto de normas y procedimientos técnicamente elaborado, que le permita mejorar su capacidad de gestión, especialmente en la administración y ordenamiento del territorio;

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

Expide la siguiente:

DE ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 1.- Aprobación. - Se aprueba y expide la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro de Huaca, el que se adjunta como Anexo único a la presente Ordenanza.

Art. 2.- Naturaleza del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro de Huaca y su actualización, es una política pública y un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales.

Art. 3.- Objeto del Plan. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro de Huaca, busca el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora en la calidad de vida; así como la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del ambiente, y la utilización racional del territorio. Los objetivos proponen la aplicación de políticas integrales, capaces de abordar la complejidad del territorio, su población y promover nuevas normas de cohesión y redistribución, en el marco del reconocimiento de la diversidad. Los grandes objetivos del Plan son:

Tabla 1 Objetivos Estratégicos según componente.

COMPONENTE	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS
BIOFÍSICO	**Objetivo Estratégico 1. –** Garantizar los derechos de la naturaleza y promoción de la conservación de ecosistemas naturales, con énfasis en la protección bosques y a favor del recurso hídrico en pro de la conservación del ambiente y del bienestar de la población.
SOCIO – CULTURAL	**Objetivo Estratégico 2. –** Mejorar las condiciones de vida de los habitantes del cantón San Pedro de Huaca , respetando los derechos humanos, promoviendo la interculturalidad y dando énfasis en los grupos de atención prioritaria del cantón.
ECONÓMICO – PRODUCTIVO	**Objetivo Estratégico 3. –** Impulsar el desarrollo económico del cantón a través del fortalecimiento de la producción agropecuaria, producción artesanal, actividades de comercio, turismo y pequeña empresa.

ASENTAMIENTOS HUMANOS	**Objetivo Estratégico 4.** – Garantizar de manera progresiva el derecho a los servicios básicos, equipamientos e infraestructura física de calidad, como base para fortalecer el turismo y la oferta Universitaria en el cantón.
MOVILIDAD, ENERGÍA Y CONECTIVIDAD	**Objetivo Estratégico 5.** – Garantizar la accesibilidad al cantón, contribuyendo a una movilidad, conectividad y ampliación eléctrica segura y eficiente.
POLÍTICO INSTITUCIONAL	**Objetivo Estratégico 6. –** Garantizar el servicio al cantón, considerando los recursos y las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado.

Para alcanzar estos objetivos que favorecen la articulación armónica del sistema territorial, entendido como una construcción social que representa el estilo de desarrollo de la sociedad, el Plan organiza y propone un modelo de gestión a futuro a partir de los componentes: biofísico, sociocultural, económico productivo, asentamientos humanos, movilidad energía y conectividad, y, político institucional; adicionando a la participación ciudadana como eje complementario y obligatorio.

Art. 4.- Finalidad del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro De Huaca, responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial, que tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada, sostenible y segura, favoreciendo la calidad de vida de la población, potenciando sus aptitudes y actitudes, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro de Huaca, tiene como finalidad lograr el equilibrio entre los objetivos supremos que son: derechos para todos durante toda la vida, economía al servicio de la sociedad y más sociedad mejor estado; y el objetivo principal del plan que es convertirse en el instrumento fundamental de gestión y promoción del desarrollo del Cantón San Pedro de Huaca, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio.

En este contexto, en la ejecución de la competencia exclusiva de regulación del uso y control del suelo, que por Ley corresponde al GAD Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, se tiene como objetivos del ordenamiento territorial: complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

Art. 5.- Ámbito del Plan. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro de Huaca, rige para la circunscripción territorial y jurisdicción del Cantón.

Art. 6.- Vigencia y publicidad del Plan. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro de Huaca, tiene una vigencia temporal hasta el año 2023, pudiendo ser reformado cuando así lo considere el GAD Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, debiendo actualizarlo de manera obligatoria al inicio de cada gestión.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro de Huaca, será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma magnética a través de los medios de difusión del GAD Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

Art. 7.- Ajustes y actualización del Plan. - Los ajustes futuros en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en su cartografía o en los estudios informativos o anteproyectos de infraestructuras o en los planes y programas, se podrán hacer con la justificación debida. Todos los Planes de Ordenación Municipal deberán aplicar las normas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de acuerdo a sus escalas cartográficas.

Se entiende por actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, la inclusión en el mismo de las determinaciones que surjan en el futuro, cuando se considere necesario para la mejor comprensión de su contenido, basada en los informes pertinentes.

Los ajustes y la actualización serán efectuados por la entidad a cargo de la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, debiendo informar y someterse a aprobación dichos ajustes y actualizaciones, por parte del Consejo de Planificación y el Concejo del GAD Municipal del Cantón San Pedro de Huaca.

Art. 8.- Entidad para la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Corresponde al GAD del Cantón San Pedro de Huaca, sus Direcciones, en el ámbito de sus funciones y atribuciones; gestionar, impulsar, apoyar, realizar los estudios y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el PDyOT Cantonal.

Los programas y proyectos de desarrollo, de ordenamiento territorial y de gestión, de competencia Cantonal se constituyen en prioritarios para el GAD del Cantón San Pedro de Huaca.

Los programas y proyectos correspondientes a otros niveles de gobierno se gestionarán de acuerdo a los mecanismos establecidos en el artículo 260 de la Constitución, y las modalidades de gestión previstas en el COOTAD.

La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa, predecible, oportuna, automática y sin condiciones, los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley.

Art. 9.- Seguimiento y Evaluación. - El GAD Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el PDyOT Cantonal y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.

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

La Dirección de Planificación Territorial en conjunto con la Unidad de Fortalecimiento Institucional del GAD del Cantón San Pedro de Huaca, coordinarán los mecanismos de seguimiento y evaluación del PDyOT Cantonal con las Secretarías Sectoriales.

Art. 10.- Del control de la ejecución. - El control de la ejecución del PDyOT del Cantón San Pedro de Huaca, corresponde al Ejecutivo Cantonal, al Consejo de Planificación Cantonal de San Pedro de Huaca y a las instancias de participación establecidas en la Ordenanza del Sistema de Participación Cantonal, expedida por el GAD Municipal del Cantón San Pedro de Huaca.

Art. 11.- Aprobación Presupuestaria. - De conformidad con lo previsto en la ley, el GAD Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro de Huaca.

APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA

CAPITULO I

PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES

Para la presente ordenanza se establece alcanzar estos objetivos que favorecen la articulación armónica del sistema territorial, entendido como una construcción social que representa el estilo de desarrollo de la sociedad, la Ordenanza organiza y propone un modelo de gestión a futuro a partir de los componentes: biofísico, sociocultural, económico productivo, asentamientos humanos, uso y ocupación del suelo, planeamiento urbanístico; adicionando a la participación ciudadana como eje complementario y obligatorio.

Tabla 2. Objetivos Específicos según cada componente.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS VINCULACIÓN DEL PDOT Y PUGS	
N° 1	Identificar de manera detallada la problemática y las potencialidades territoriales tanto urbanas como rurales del cantón.
N° 2	Componente Biofísico: Posicionar a San Pedro de Huaca como modelo de superación de la conflictividad socio ambiental trabajando con la población e instituciones presentes en el territorio en el aprovechamiento de las oportunidades con proyectos de gestión ambiental.
N° 3	Componente Económico Productivo: Generar con los productores locales propuestas productivas sustentables que consoliden la agricultura familiar campesina y el turismo en sus diferentes modalidades, en base a emprendimientos que agreguen valor al territorio.
N° 4	Componente Asentamiento Humanos, Infraestructura, Movilidad: Hacer de San Pedro de Huaca un cantón articulado, con una red de servicios y equipamientos equitativamente distribuidos en el territorio mejorando la calidad de vida de su gente.
N° 5	Componente Social Cultural: Lograr, trabajando con la población, el fortalecimiento de la identidad, la cultura y el autoestima para mejorar el acceso a derechos de salud, educación, cultura deportes, con énfasis en los grupos prioritarios.
N° 6	Componente Político Institucional: Construir capacidades para una gestión local eficiente, que potencie la participación ciudadana organizada y empoderada, que fortalezca el tejido social de todo el territorio cantonal.

N° 7	Componente Gestión de riesgos y emergencias: Formar una cultura de prevención, gestión y mitigación de riesgos naturales, antrópicos e incluso de situaciones de emergencia sanitaria (epidemias, pandemias).

Fuente: PUGS del cantón San Pedro de Huaca.

CAPÍTULO II
REGLAMENTACIÓN DEL USO Y GESTIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I
POLÍTICAS URBANAS

Art. 01.- Administrativas. - Fortalecer la planeación como instrumento que ejerza la coordinación de todas las actividades institucionales, para el logro de una eficiente gestión.

Art. 02.- De uso de suelo. - Dirigir y coordinar las acciones necesarias para que el uso del suelo esté acorde con las normas sobre el desarrollo físico del territorio, propicie una mejora permanente de la calidad de vida de los habitantes y sea acorde con la conservación y protección ambiental. Son objetivos del Uso del Suelo las siguientes:

- ✓ Densificar el área urbana existente (consolidada y en consolidación)
- ✓ Recuperar y ordenar el espacio público para el uso y disfrute colectivo, y dotar de accesibilidad universal a los mismos.
- ✓ Determinar zonas de expansión urbana.
- ✓ Delimitar áreas de protección ambiental, paisajístico y riesgo.

Art. 03.- Servicios Públicos. - Coordinar y orientar acciones tendientes a unificar la gestión de los planes maestros de servicios e infraestructura básica prestados por el GAD, para completar las coberturas geográficas y poblacionales, a partir de las tendencias de crecimiento urbano y asegurar la calidad de los servicios.

Art. 04.- Ambientales. - Dirigir, orientar y ejecutar acciones para preservar, proteger y recuperar los recursos naturales de agua, suelo, aire y paisaje, en coordinación con las entidades y dependencias responsables y la participación de la comunidad.

Art. 05.- Vivienda. - Coordinar acciones para promover e incentivar la ejecución de programas nuevos y de mejoramiento de vivienda (estatal, mixta y privada), con aprovechamiento eficiente del suelo urbano disponible y de la infraestructura de servicios públicos.

Art. 06.- Equipamiento Comunitario. - Alcanzar una cobertura de calidad, mediante la adecuación, dotación y construcción de equipamientos, con mobiliario urbano.

Art. 07.- Deporte y Recreación. - Adecuar y optimizar el uso racional e intenso de los escenarios deportivos y recreativos existentes, como actividad básica de la cultura y ocio.

Art. 08.- Vialidad, tránsito y transporte. - Orientar y ejecutar acciones para estructurar una red vial urbana eficiente, que facilite la accesibilidad y movilidad, ordenada y segura de personas, tránsito y transporte. Son políticas de este sistema las siguientes:

- ✓ Priorizar ejes viales principales para realizar mejoras.
- ✓ Generar un plan de movilidad para la zona urbana, complementando su flujo con un corredor ecológico por las comunidades rurales.
- ✓ Habilitar y desarrollar ejes peatonales y ciclo vías con tratamiento ambiental y paisajístico.
- ✓ Dotar al Cantón de infraestructura y equipamiento para transporte de pasajeros y carga.

SECCIÓN II
POLÍTICAS RURALES

Art. 09- Centros Poblados. - Integrar funcionalmente el territorio rural a la vida económica, social y cultural del cantón, impulsando el desarrollo urbanístico rural.

Art. 10.- Reglamentación. - Incorporar los centros poblados del área rural del cantón al sistema de planeación, a través de la normativa que se refiera a los usos de suelo, incluyendo disposiciones relacionadas con la definición de actividades principales, complementarias y compatibles; en especial para las zonas o áreas de riesgo y protección ambiental. La dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial elaborará los planes complementarios que se necesiten para el desarrollo urbanístico de los asentamientos humanos del cantón.

SECCIÓN III
CONTROL Y GESTIÓN TERRITORIAL

Art. 11.- Control territorial. - La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones estén de acuerdo a la reglamentación y

normativa vigente, así como restablecer, en su caso, lo infringido. Este control será ejecutado por la Dirección de Planificación y Territorialidad.

Art. 12.- Gestión territorial. - Se entiende por gestión territorial, a la facultad que tiene la Municipalidad para estudiar, tramitar y aprobar planos de subdivisiones de predios, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, integración parcelaria, proyectos de diseño urbano y edificaciones, y expedir permisos de construcción, habitabilidad y propiedad horizontal, de acuerdo a lo que establecen las leyes, planes y ordenanzas municipales vigentes.

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

Art. 13.- Facultades. - La Dirección de Planificación y Territorialidad está especialmente facultada para, en caso de existir infracciones, emitir informes y actuar en función de lo que expresa esta Ordenanza y más normas jurídicas vigentes.

Art. 14.- Funciones. - Las Funciones de la Dirección de Planificación y Territorialidad, estarán dirigidas a:

a) Asesorar al Concejo Municipal y Alcaldía en materia de planeamiento, organización, coordinación, control y evaluación de la gestión de la Administración Municipal,

b) Elaborar los planes correspondientes al ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo.

c) Coordinar la elaboración de los Planes Operativos Anuales y Plan de Obras de Inversión.

d) Expedir informes sobre trámites de su competencia,

e) Ejercer el control del territorio,

f) Velar que tanto, edificaciones, fraccionamientos y urbanizaciones cumplan con las disposiciones establecidas en las leyes, planes y ordenanzas sobre la materia.

g) Identificar, programar, elaborar y coordinar estudios y proyectos sectoriales, especiales en: vivienda, transporte, desarrollo económico, localización industrial y equipamientos; en colaboración con las direcciones y empresas municipales, organismos internacionales, del sector público o privado.

Art. 15.- Conformación. - Para un correcto ejercicio de sus funciones, la Dirección de Planificación y Territorialidad, estará conformada por un grupo interdisciplinario de profesionales con perfiles o especializaciones

que permitan un adecuado desenvolvimiento en materias de planificación, construcción, legislación urbana y ordenamiento territorial.

SECCIÓN IV
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Art. 16.- Instrumentos de gestión del suelo. - Son herramientas técnicas y jurídicas que permiten la adquisición y la administración del suelo necesario para alcanzar los objetivos de desarrollo planteados para el cantón. Se aplicarán los instrumentos de gestión del Suelo:

- ✓ Distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- ✓ Restructuración de predios
- ✓ Integración inmobiliaria.
- ✓ Fraccionamiento, partición o subdivisión.
- ✓ Cooperación entre partícipes
- ✓ Derecho de adquisición preferente.
- ✓ Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.
- ✓ Declaración de zonas especiales de interés social.
- ✓ Anuncio del proyecto.
- ✓ Concesión onerosa de derechos.
- ✓ Derecho de superficie.

Art. 17.- Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. - Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Art. 18.- Restructuración de predios. – La restructuración de predios permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística. Puede ser de iniciativa pública o privada.

Art. 19.- Integración inmobiliaria. - La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.

Art. 20.- Fraccionamiento, partición o subdivisión. - El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística.

Art. 21.- Cooperación entre partícipes. - Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial.

Art. 22.- Derecho de adquisición preferente. - Permite al Gobierno Municipal la adquisición de aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Art. 23.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. - Permite determinar zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios dentro de un plazo no menor a tres años a partir de su respectiva notificación y conforme con el ordenamiento establecido.

Art. 24.- Declaración de zonas especiales de interés social. - Mediante este instrumento, el Gobierno Municipal podrán declarar zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

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

Art. 25.- Anuncio del proyecto. - El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

Art. 26.- Afectaciones. - Este instrumento, permite limitar las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo de predios en donde se construirá a futuro obras públicas o iniciativas de interés social. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Art. 27.- Concesión onerosa de derechos. - Es un instrumento mediante el cual, el Gobierno Municipal permite, mediante el pago de una tasa o contribución; la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, la modificación de usos del suelo o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios.

Art. 28.- Derecho de superficie. - Mediante este instrumento, el Estado transfiere a favor de un tercero el derecho para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico,

incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

CAPÍTULO III
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I
DEFINICIONES

Art. 29.- Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). - El PUGS es un instrumento de planeación urbanística que establece tratamientos, usos y relaciones de compatibilidad del suelo: la ocupación y edificabilidad del suelo determinando los coeficientes de ocupación, el volumen y altura de las edificaciones, las normas para la habilitación del suelo, la jerarquización vial, las áreas de protección especial, los equipamientos necesarios y los proyectos de interés social.

Art. 30.- Ámbito de aplicación del PUGS. - El PUGS será de estricto cumplimiento en todo el polígono territorial del Cantón.

Art. 31.- Vigencia del PUGS. - El PUGS tendrá una vigencia de 12 años a partir de su aprobación y será obligatoria su actualización en el inicio de cada período administrativo municipal.

Art. 32.- Elementos del PUGS. - Para la correcta ejecución del ordenamiento territorial, se constituyen elementos del PUGS, los anexos de esta ordenanza:

a. El documento aprobado del Plan de Uso y gestión del Suelo.

b. Descripción técnica de Límites Urbanos.

c. Mapas de clasificación del suelo, tratamientos, usos del suelo, zonificación, ejes viales, zonas de tratamiento especial, equipamiento, etc.

d. Tablas de zonificación de los polígonos de intervención.

La Dirección encargada del Ordenamiento Territorial queda facultada para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales y la variación o emisión de la cartografía temática nacional.

Art. 33.- Componentes del PUGS. - El PUGS tiene dos componentes, el estructurante que determina la clasificación del suelo y el urbanístico que define el uso y edificabilidad para cada zona de planeamiento territorial.

SECCIÓN II
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 34.- Clasificación del Suelo. - El territorio cantonal se clasifica en dos tipos de suelo: Rural y Urbano, cada uno tiene su respectiva clasificación.

Tabla 3. Clasificación del Suelo.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN	
Urbano	Consolidado
	No Consolidado
	Protección
Rural	Producción
	Aprovechamiento Extractivo
	Protección
	Expansión Urbana

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Art. 35.- Suelo Rural. - Es el suelo destinado a las actividades agro productivas, extractivas o forestales o de reserva ambiental, en los cuales no presenta concentración de edificaciones destinadas a vivienda y que pueden ser reservado para futuros usos urbanos.

El suelo rural se clasifica de la siguiente manera:

- ✓ Suelo rural de producción.
- ✓ Suelo rural de aprovechamiento extractivo
- ✓ Suelo rural de protección
- ✓ Suelo rural de expansión urbana.

Art. 36.- Suelo rural de producción. - Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

Art. 37.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo. - Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

Art. 38.- Suelo rural de protección. - Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección.

Art. 39.- Suelo rural de expansión urbana. - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo.

Art. 40.- Suelo Urbano. - El suelo urbano es el territorio que actualmente presenta ocupación concentrada de construcciones destinadas a vivienda, dotados en su mayor porcentaje por infraestructura de servicios

básicos y públicos, en donde no se efectúen actividades productivas de ninguna naturaleza. Se clasifica en:

- ✓ Suelo urbano consolidado
- ✓ Suelo urbano no consolidado
- ✓ Suelo urbano de expansión urbana

Tabla 4. Clasificación del Suelo.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO NUEVA DELIMITACIÓN HUACA		
DESCRIPCIÓN	**ÁREA (has)**	**(%)**
CONSOLIDADO	78.41	25.80%
EN CONSOLIDACIÓN	158.26	52.07%
EXPANSIÓN URBANA	67.24	22.13%
TOTAL	**715.38**	**100.00%**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO PARROQUIA RURAL LA MARISCAL		
DESCRIPCIÓN	**ÁREA (has)**	**(%)**
CONSOLIDADO	27.71	36.42%
EN CONSOLIDACIÓN	48.36	63.58%
EXPANSIÓN URBANA		
TOTAL	**76.06**	**100.00%**

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Art. 41.- Suelo urbano consolidado. - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Art. 42.- Suelo urbano no consolidado. - Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Art. 43.- Suelo urbano de protección. - Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

SECCIÓN III
LÍMITES CANTONALES

Art. 44.- Límite Cantonal. - Se considera límite oficial del cantón San pedro de Huaca, aquel polígono que luego del proceso de fijación de límites, fuese revisado por el Comité Nacional de Límites Internos (CONALI) y sancionado por la Asamblea Nacional. Una vez terminado el proceso será considerado como límite definitivo del territorio cantonal.

Art. 45.- Límites Parroquiales. - Los límites parroquiales serán determinados mediante aprobación por ordenanza del Concejo Municipal, con el apoyo y coordinación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales. Y estarán definidos en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los GAD's parroquiales, mediante el cual se articularán las políticas y lineamientos del Plan Cantonal y la presente ordenanza.

Art. 46.- Límite Urbano. - Es aquel límite que separa el suelo urbano del suelo rural. Para efectos de la presente Ordenanza se tomará en cuenta la descripción de los límites urbanos presente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Todo lo que se encuentra fuera de éstos, será considerado suelo rural.

Tabla 5. Clasificación del Suelo.

POOLIGONOS URBANOS Y RURALES		
CENTRO POBLADO	**ÁMBITO**	**SUPERFICIE DELIMITADA**
HUACA	Cabecera urbana del cantón	351,17 Ha
MARISCAL SUCRE	Centro poblado	76,06 Ha

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Art. 47.- Ampliación del Límite Urbano. - El límite urbano en el Cantón San Pedro de Huaca se encuentra determinado dentro del PUGS en relación a la densidad y proyección poblacional; es decir de acuerdo al estudio este permanecerá constante durante un período 30 años, si se maneja un crecimiento tendencial de la población; luego del cual se podrá ampliarlo de acuerdo a las necesidades de crecimiento urbano y poblacional; o, en su defecto, una vez que se haya logrado un alto grado de consolidación de las áreas urbanas y las áreas de expansión urbana. Será la dirección encargada del ordenamiento territorial quien determine de manera técnica las necesidades de ampliación del límite urbano.

SECCIÓN IV
USOS DE SUELO CANTONALES

Art. 48.- Definición de uso de suelo. - Se entenderá por uso del suelo, el destino y las actividades que se realizarán en los predios

Art. 49.- Los usos del suelo en el Cantón San Pedro de Huaca. - se clasifican de acuerdo a la ubicación geográfica del territorio, ya sea en el sector urbano o rural.

Art. 50.- Los usos de Suelo en el área urbana de la Cabecera Cantonal, se clasifican en:

- ✓ Residencial

- ✓ Residencial de Construcción Condicionada
- ✓ Reserva Urbana
- ✓ Agrícola residencial
- ✓ Asignación Especial
- ✓ Comercial y de servicios
- ✓ Incentivo de Servicios Turísticos
- ✓ Protección Patrimonio Cultural
- ✓ Equipamientos Públicos y Privados.
- ✓ Industrial - Parques Industriales
- ✓ Protección Ecológica: Protección de Humedales, Reserva Ecológica, Reserva Agrícola, Zona de Riesgo, Bosques Protectores.

Art. 51.- Los usos de Suelo en el área rural Cantonal, se clasifican en:

- ✓ Centros poblados o núcleos urbanos.
- ✓ Protección Ecológica:
  - o Conservación de Sistemas Estratégicos
  - o Protección en Sistemas Lacustres
  - o Áreas Protegidas
  - o Vulnerables de Protección Especial: Áreas erosionadas y en proceso, Zonas de deslizamiento en masa, Áreas inundables.
- ✓ Seguridad Alimentaria: (agricultura, ganadería, silvicultura y pasto).

SECCIÓN V
USOS DE SUELO URBANO

Art. 52.- Uso de Suelo Residencial. - Suelo destinado a las actividades descanso, reposo y vivienda unifamiliar o múltiple, en inmuebles independientes, en edificios aislados y combinados con otros usos de suelo permitidos.

Art. 53.- Uso de suelo Residencial de Construcción Condicionada: Suelo destinado a las actividades de descanso, reposo y vivienda en inmuebles, edificios aislados y combinados con otros usos de suelo permitidos, que requieren soluciones y tratamiento constructivo especial por condiciones de suelo, nivel freático o grado bajo y mediano de vulnerabilidad, por lo cual se solicitará estudio de suelos. No podrán localizarse en franjas de protección, en rellenos de quebradas, en canalizaciones entubadas, en pendientes mayores al 35%, en derechos de vías. Tampoco lo harán mecánicas, lubricadores u otras actividades que produzcan desechos líquidos tóxicos y más aún si no cuentan con un sistema de tratamiento y manejo de las descargas líquidas.

Art. 54.- Uso Agrícola Residencial: El uso agrícola residencial corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados o dispersos, vinculados con las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y piscícolas.

Tabla 6. *Uso Agrícola Residencial*

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	USOS
Agrícola Residencial	AR	Barrios urbanos marginales, rurales, anejos, caseríos y comunas.	AR1	Vivienda compartida con usos agrícolas pecuarios, forestales o piscícolas

Art. 55.- Zona urbana de Asignación Especial: Son lugares identificados para los nuevos proyectos, el crecimiento, desarrollo, fortalecimiento y generación de nuevos polos de desarrollo y centralidades en la ciudad de Huaca.

Art. 56.- Uso de Suelo Comercial y de Servicios: son lugares, predios o inmuebles destinados al acceso del público para intercambio de bienes y servicios que se clasifican de acuerdo a la cobertura y escala de los mismos y al que se le otorga una patente de funcionamiento de acuerdo a las actividades registradas en Rentas Municipales las cuales pueden ser:

Tabla 7. *Clasificación de actividades*

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES DE ACUERDO AL CLASIFICADOR CIIU	
A	Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicio conexas.
B	Pesca, explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas; actividades de tipo servicio relacionadas con la pesca.
C	Oficinas de administración de explotación de minas y canteras n.c.p.
D	Industrias manufactureras y de telecomunicaciones
E	Suministros de electricidad, gas, vapor y agua caliente.
F	Construcción.
G1	Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas
G2	Comercio al por mayor y en comisión, excepto el comercio de vehículos, automotores y motocicletas
G3	Comercio al por menor, reparación de efectos personales y enseres domésticos, excepto el comercio de vehículos, automotores y motocicletas
H	Hoteles y restaurants
I	Transporte por vía terrestre, transporte por tuberías.
J	Intermediación financiera
K	Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler
L	Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria.
M	Enseñanza.
N	Actividades de servicios sociales y de salud.
O	Otras actividades de servicios comunitarios, sociales y personales

P Hogares privados con servicio doméstico.

Art. 57.- Uso comercial y de servicios pormenorizado: el uso comercial se clasifica de acuerdo al área de influencia que ejercen los establecimientos para el intercambio comercial, y pueden ser los siguientes:

- ✓ **Comercial 1.-** corresponde al comercio vecinal y es compatible con vivienda.

Tabla 8. *Clasificación de actividades*

USO	TIPO	SIMB.	ACTIVIDADES	
COMERCIAL 1	VECINAL	CV1	Venta de granos	
			Abacerías y abastos- de productos de primera necesidad	Copiadoras
			Venta de especias	Copiadoras de llaves
			Tercenas y frigoríficos	Cafeterías
			Consultorios médicos-clínicas	
			Venta de aves y huevos	Heladerías
			Panaderías (producción y venta de panes)	Venta de frutas
			Venta de mariscos	Consultorios odontológicos
			Confiterías	Laboratorios clínicos
			Tiendas de víveres	Laboratorios dentales
			Licorerías	Ópticas
			Venta de papas	Video-juegos
			Venta de pescado	Gimnasios
			Farmacias	Peluquerías y salas de belleza
			Venta de productos de limpieza	Centros estéticos-spa
			Venta de pañales	Servicio de tatuajes
			Venta de videos y cd's	Parqueaderos -garajes
			Lavanderías en seco	Taller y venta de joyería -relojería
			Consultorios	Bazares
			Papelerías	Zapatería
			Venta de celulares y accesorios	Cabinas telefónicas e internet, centros de computo
			Venta de material eléctrico y repuestos	Artesanías

- ✓ **Comercial 2.-** corresponde al comercio sectorial, sectorial de tratamiento especial y zonal, esto es, de uso exclusivo de intercambio de productos y servicios.

Tabla 9. *Clasificación de actividades*

USO	TIPO	SIMB.	ACTIVIDADES	
COMERCIAL 2	SECTORIAL	CS1	Radioemisoras	Radioemisoras
			Venta de repuestos de vehículos	Venta de repuestos de vehículos
			Accesorios de vehículos	Accesorios de vehículos
			Venta de llantas	Venta de llantas
			Venta de accesorios y repuestos de motos	
			Venta de lubricantes	Venta de lubricantes
			Venta de productos veterinarios	Venta de productos veterinarios
			Comercialización de ropa	Comercialización de ropa
			Almacenes y comerciales (micro mercados)	Almacenes y comerciales (micro mercados)
			Venta de productos ortopédicos	Venta de productos ortopédicos
			Venta de productos de limpieza por menor	Venta de productos de limpieza por menor
			Tiendas de productos naturales	Tiendas de productos naturales
			Oficinas de profesionales	Oficinas de profesionales
			Venta de artículos de cuero	Venta de artículos de cuero
			Venta de calzado	Venta de calzado
			Venta de productos textiles	Venta de productos textiles
			Venta de repuestos de artefactos eléctricos	venta de repuestos de artefactos eléctricos
			Venta de electrodomésticos	Venta de electrodomésticos
			Venta de artículos musicales	Venta de artículos musicales
			Venta de artículos de hogar	Venta de artículos de hogar
			Venta de muebles	Venta de muebles

- ✓ **Comercial 3.-** corresponde al comercio Especial y Restringido, y su localización deber ser calificada por informe de la Dirección de Planificación por medio de su sección de Administración y control Urbano y será conocido por la Dirección de Obras públicas, Salud y Medio Ambiente, Turismo y Comisaría, luego por el Concejo Municipal.

Tabla 10. *Clasificación de actividades*

USO	TIPO	SIMB.	ACTIVIDADES	
COMERCIAL 3	ESPECIAL	CE	Lavadoras	Lubricadoras
			Alquiler de canoas y cuadrones	Suministros de electricidad, gas, vapor y agua caliente.
			Gasolineras y autoservicios	Constructora
			Venta de materiales de construcción	Constructora de vías
			Venta de productos agrícolas y ganaderos	
			Venta de productos plásticos y material de reciclaje	Almacenes industriales, bodegas comerciales
			Ventas de gas (GLP)	
	RESTRINGIDO	CR	Moteles, lenocinios, centros de tolerancia y similares	Club nocturno

Art. 58.- Uso de suelo de servicio turístico: Serán considerados como servicios turísticos los siguientes:

- ✓ Instalaciones y establecimientos de hospedaje con operación hotelera y/o sistemas de tiempo compartido, o cualquier otra modalidad en la que se contrate parcial o totalmente el uso de inmuebles en términos que la Municipalidad considere preponderantemente turísticos, así como campamentos y paraderos de casas rodantes.
- ✓ Agencias, sub-agencias, operadoras de viajes y operadoras de turismo.
- ✓ Arrendadoras de automóviles, embarcaciones y otros bienes muebles y equipo destinado al turismo.
- ✓ Transportes terrestres, marítimo, fluvial, lacustre y aéreo para el servicio exclusivo de turistas o que preponderantemente atienda a los mismos.
- ✓ Servicio de alimentos y bebidas: restaurantes, cafeterías, bares, discotecas y similares que preponderantemente atiendan al turismo o se encuentren en áreas de desarrollo de dicha actividad.
- ✓ Centros de expendio de artesanías.
- ✓ Los prestadores de guías de turistas, guías, choferes y personal especializado.

Tabla 11. *Clasificación de actividades*

USO	TIPO	ACTIVIDADES	CLASE	SUBTIPO
SUELO DE SERVICIOS TURÍSTICOS	SECTORIAL DE TRATAMIENTO ESPECIAL	ALOJAMIENTO	HOTELERO	Hoteles
				Hoteles Residencias
				Hoteles Apartamentos
				Hostales
				Hostales Residencias
				Pensiones
				Hosterías
				Cabañas
				Refugios
				Paradores
				Albergues
		ALOJAMIENTO	EXTRAHOTELEROS O NO HOTELEROS	Apartamentos Turísticos
				Campamentos de Turismo - Camping
				Ciudades Vacacionales
		ALIMENTOS Y BEBIDAS		Restaurantes
				Cafeterías
				Fuentes de Soda
				Drives inn
				Bares
		CENTROS DE DIVERSIÓN		Termas y Balnearios
				Discotecas
				Salas de Baile
				Peñas
				Centros de Convenciones
				Boleras
				Pistas de Patinaje
				Centros de Recreación Turística
				Salas de Recepciones y Salas de Banquetes
				Billares
		AGENCIA DE SERVICIOS TURÍSTICOS		Agencia de Viajes Mayorista
				Agencia de Viajes Internacional
				Agencia de Viajes Operadora
				Hipódromos

	HIPÓDROMOS Y PARQUES DE ATRACCIONES	Parques de diversiones estables
	TRANSPORTACIÓN	Líneas de Transporte aéreo nacional e internacional
		Líneas de transporte marítimas y fluviales, nacionales e internacionales
		Empresas de transporte terrestre internacional y nacional que determine el Directorio
		Empresas que arriendan medios de transporte aéreo, marítimo, fluvial o terrestre

FUENTE: REGLAMENTO GENERAL DE APLICACIÓN A LA LEY DE TURISMO, 2004

LOCALES COMERCIALES, TURÍSTICOS, DIVERSIÓN Y OTROS EN LOS QUE SE COMERCIALICEN ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS

Art. 59.- Condiciones generales para usos comerciales y servicios turísticos.

La presente normativa se aplicará a todos los locales, establecimientos y personas que organicen eventos públicos, expendan alimentos y bebidas alcohólicas o que tengan relación con los preceptos contenidos con esta Ordenanza, los cuales podrán ubicarse en las zonas establecidas.

Los propietarios de los establecimientos deben cumplir estrictamente con todas las normas técnicas de orden público dictadas por las autoridades competentes; y, especialmente las normas sobre contaminación, control sanitario, control de incendios.

Obtendrán los permisos de funcionamiento correspondientes, previo el uso de suelo emitido por la Dirección de Planificación, la Dirección Municipal de Turismo y la Dirección de Participación Ciudadana; en el sitio, que de forma obligatoria realizarán los funcionarios con las entidades nombradas, quienes estarán debidamente identificados y coordinarán a través del sistema de información municipal predial y clave catastral, conforme los requisitos y a la normativa establecida por las entidades:

- **DIRECCIÓN PROVINCIAL DE SALUD.** - Para el otorgamiento o renovación del permiso de funcionamiento, controlar las condiciones higiénicas sanitarias de establecimientos de servicios de atención al público y otros sujetos a control sanitario, en

coordinación con la Dirección de Ambiente Municipal y la Comisaría Municipal como competencia concurrente.

- ✓ Presentación de certificación y permiso de funcionamiento de la Dirección Provincial de Salud, certificación de la Dirección de Ambiente Municipal y la Comisaría Municipal

- **MINISTERIO DE TURISMO. -** Como organismo rector de la actividad turística le corresponde normalizar, regularizar y coordinar acciones para controlar cualquier tipo de establecimientos registrados como turísticos, en coordinación con la Dirección de Turismo Municipal y la Comisaría Municipal, como competencia concurrente.

  - ✓ Registro Turístico del local en el Ministerio de Turismo, que definirá su categorización.

- **MINISTERIO DEL INTERIOR. -** Le corresponde garantizar la Seguridad interna y Ciudadana al igual que los consensos con los diferentes niveles de gobierno y actores sociales, en el ámbito de sus competencias, así como el control del cumplimiento de los horarios para el funcionamiento de los centros que ofertan servicios turísticos.

  - ✓ Certificación de horarios, permisos de funcionamiento de centros y servicios turísticos y venta de bebidas alcohólicas.

- **GAD MUNICIPAL SAN PEDRO DE HUACA. -** Por intermedio de las Direcciones de Turismo, Salud y Medio Ambiente y Planificación les corresponde regular, controlar y promover el desarrollo de la actividad turística; regular prevenir y controlar la contaminación ambiental; y, determinar que la ubicación del establecimiento comercial no esté en oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido. De tal manera todas las direcciones involucradas deben dar su informe de aprobación.

  - ✓ Permiso de funcionamiento otorgado por las Direcciones Municipalidad nombradas, previo el informe de inspección conjunta y de aprobación, el cual permita el funcionamiento de los locales de comercio restringido como de prestación de servicios turísticos.

- **CUERPO DE BOMBEROS. -** Obtener previamente el visto bueno del Cuerpo de Bomberos en cuanto al cumplimiento de las disposiciones para el funcionamiento de los locales comerciales y de servicios turísticos establecidas en el Ley y Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección contra Incendios, generada en el 2009.

- ✓ Certificación de Cumplimiento de todas las disposiciones de la Ley y Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección contra Incendios, generada en el 2009.

Art. 60.- Definición de los locales que oferten servicios turísticos. -Son todos los establecimientos que de modo habitual y mediante precio proporcionan comidas y/o bebidas con o sin otros servicios de carácter complementario, se categorizan de la siguiente forma y se encuentran descritos en la presente Ordenanza:

- **Alojamiento (Hotelero y extra hotelero)**: Establecimientos dedicados de modo habitual, mediante precio, a proporcionar a las personas alojamiento con o sin otros servicios complementarios:

  - ✓ Hotel
  - ✓ Hotel Residencia
  - ✓ Hotel Apartamento
  - ✓ Hostal
  - ✓ Hostal Residencia
  - ✓ Pensión
  - ✓ Hostería
  - ✓ Motel
  - ✓ Refugio
  - ✓ Campamento turístico o silueta frontal de "carpa"
  - ✓ Cabaña
  - ✓ Complejo vacacional
  - ✓ Campamento
  - ✓ Apartamento
  - ✓ Camping con indicativo de categoría

- **Alimentos y bebidas:** Se entiende por servicio de alimentos y bebidas a las actividades de prestación de servicios gastronómicos, bares y similares, de propietarios cuya actividad económica esté relacionada con la producción, servicio y venta de alimentos y/o bebidas para consumo. Además, podrán prestar otros servicios complementarios, como diversión, animación y entretenimiento. Dentro de esta categoría se encuentran los siguientes establecimientos:

✓ **Restaurantes:** Son aquellos establecimientos que mediante precio sirven al público toda clase de comidas y bebidas para ser consumidas en sus propios locales.

✓ **Cafeterías - Heladerías:** Son aquellos establecimientos que mediante precio sirven al público refrigerios rápidos, platos fríos o calientes, simples o combinados y bebidas en general, sean o no

alcohólicas tales como: café, infusiones, refrescos, jugos, helados, cerveza, licores, etc., y sean consumidas en sus propios locales.

- ✓ **Comidas rápidas:** Son aquellos establecimientos que mediante precio sirven al público comidas rápidas tales como: sánduches, empanadas, pastas y helados y bebidas no alcohólicas tales como: café, infusiones, refrescos, jugos, aguas minerales y cervezas.

- ✓ **Drives inn:** Son aquellos establecimientos que mediante precio sirven al público comidas y bebidas rápidas para ser consumidas en los vehículos automóviles. A tal efecto cuentan con estacionamiento de vehículos, señalizado y vigilado y con entrada y salida independientes con la autorización del GAD.

- ✓ **Bares:** Son aquellos establecimientos que mediante precio sirven al público toda clase de bebidas por el sistema de copas o tragos y cierto tipo de comidas por raciones o bocaditos para ser consumidas en sus propios locales. Pueden brindar el servicio complementario de karaoke.

  No se consideran dentro de esta clasificación los restaurantes, cafeterías y bares de escuelas, universidades, empresas públicas o privadas o de hoteles, porque constituyen servicios complementarios de los mismos y que forman un solo conjunto homogéneo.

- ✓ **Centros de diversión:** Lugares destinados para realizar actividades en el tiempo libre y recreación activa, entre ellos se encuentran:

- ✓ **Discotecas:** Establecimientos destinado a la barra y una pista de baile. Deben contar con las medidas de seguridad para casos de siniestro y emergencia.

- ✓ **Salas de baile o fiesta, recepción y banquete:** son aquellos locales expresamente destinados a ser alquilados por personas o instituciones que deseen efectuar en ellos reuniones de carácter social, como también celebraciones de índole particular o pública, contando o no con pista de baile y difusión musical, con servicio de lunch y/o restaurante y habilitados para dicha actividad. No se permitirá boletería para el cobro de entrada. La difusión musical podrá provenir de medios electrónicos y/o números en vivo. En este último caso, deberán contar con escenario y camarín para ambos sexos.

- ✓ **Peñas. -** Locales adecuados para la exhibición de espectáculos artísticos y culturales, en horario nocturno se prohíbe los ingresos de

niños, niñas y adolescentes que no estén acompañados de sus padres o de un familiar adulto.

- ✓ **Termas y Balnearios**: Es un lugar para baños públicos o privados, ya sea de piscina, río o mar. Lugar dedicado al reposo a través de la utilización de las aguas.

- ✓ **Centros de convenciones.** - Es un lugar construido con el propósito de juntar asambleas, conferencias, seminarios o agrupaciones de diferentes caracteres, sea comercial, empresarial, científico o religioso, entre otros.

- ✓ **Boleras.** - Establecimiento destinado al juego de bolos.

- ✓ **Pistas de patinaje.** -Sitio acondicionado para deportes u otras actividades destinadas al patinaje.

- ✓ **Centros de recreación turística - Complejos Turísticos.** - Son establecimientos que están destinados al deporte y sano esparcimiento físico, cuentan con áreas verdes, espacios deportivos, servicios de alimentos y bebidas, balneario; entre otros.

- ✓ **Agencia de servicios turísticos.** - Son consideradas agencias de viajes las compañías sujetas a la vigilancia y control de la Superintendencia de Compañías, en cuyo objeto social conste el desarrollo profesional de actividades turísticas, dirigidas a la prestación de servicios en forma directa o como intermediación, utilizando en su accionar medios propios o de terceros.

- ✓ **Hipódromos y parques de diversiones estables.** - Las regulaciones necesarias para el funcionamiento de hipódromos y parques de atracciones serán dictadas por el Ministro de Turismo.

- ✓ **Transportación.** - cuando se dedica principalmente al turismo; inclusive el transporte aéreo, marítimo, fluvial, terrestre y el alquiler de vehículos para este propósito.

- ✓ **Billares.** - Locales en los cuales las personas se dedican al juego del billar, son atendidos exclusivamente por su propietario o administrador.

Art. 61.- Condiciones especiales para usos comerciales y servicios turísticos.

- ✓ Los propietarios y arrendatarios que soliciten licencia para el uso comercial y servicios turísticos deben presentar el permiso de

habitabilidad del bien y acondicionamiento interno y externo de la edificación o del predio previo al funcionamiento, mediante la presentación de planos arquitectónicos, instalaciones especiales, medidas de insonorización, aprobación del cuerpo de bomberos, convenio con parqueaderos, servicio de taxis, estacionamientos y medidas que garanticen el orden en la vía pública que lo limita y la seguridad para los usuarios y la vecindad que le rodea, como guardianías, cámaras de seguridad, alarmas, área de fumadores y no fumadores.

- ✓ Podrán establecer convenios de convivencia con la vecindad que le rodea, especialmente en las Zonas Históricas, con los centros educativos ubicados en un radio de influencia menor a 100 m, cuyo horario es destinado para la diversión de jóvenes y adolescentes.

- ✓ Se controlará el orden en la vía pública que la limita, mediante reglamento de uso, horarios y consumo de bebidas alcohólicas a ser elaborado y calificado por las Direcciones de Turismo y de Participación Ciudadana.

- ✓ La venta de bebidas alcohólicas está condicionada únicamente en sitios autorizados al permiso sanitario, en equipamientos de seguridad y ubicación asignada. Para evitar bebidas adulteradas, la calificación y control de la calidad como la cantidad de venta en el evento programado, será realizada por la Dirección de Turismo, de Cultura, de Salud y Comisaría Municipal, en coordinación con la Intendencia en un informe conjunto.

- ✓ Los propietarios y arrendatarios establecerán reglas de conducta a sus clientes, serán responsables de los daños que ocasionen al ornato y buenas costumbres de su entorno inmediato, contribuirán a difundir los eventos culturales, la historia y los valores humanos, así como el respeto a la ciudad, a la buena vecindad.

- ✓ Los consumidores y expendedores son responsables de la cantidad y calidad del consumo de venta de alcohol en el interior del local y en el entorno inmediato de la vía pública, por lo que no deben consumir, ni expender bebidas alcohólicas en el espacio público, no generar grescas, no consumir en vehículos con música de alto volumen, no generar basura y no utilizar como urinarios públicos fachadas, paredes, escalinatas, postes, árboles y jardines de la vecindad para lo cual, colocarán y respetarán en sus anuncios de publicidad la prevención e información sobre las medidas de seguridad y sanciones.

- ✓ Las quejas o denuncias se realizarán a la organización barrial, al Consejo Barrial, quien ejercerá el derecho al control social, con inspectores honorarios y mediante resolución de asamblea para el llamado de atención por incumplimiento al reglamento o acuerdos de convivencia y clausura si es reincidente. Será necesaria esta resolución para que la Comisaría Municipal proceda a la clausura de acuerdo al Título II Procedimiento Administrativo, Capitulo I.

- ✓ La investigación se apoyará con la Policía Nacional y el Cuerpo de Bomberos, en operativos de control interinstitucional, con medios de verificación, con muestreos de opinión, con instrumentos y equipos de medición de sonido y alcohol.

- ✓ Esta medida contribuirá al buen vivir, convivencia sana, concienciar y reducir los efectos ocasionados por el alcohol en los espacios públicos, vías públicas y seguridad ciudadana en los locales y en eventos públicos programados, siendo responsables los promotores de los eventos y los consumidores infractores.

Art. 62.- De la responsabilidad social. - Todas las actividades económicas que generen un impacto en el ambiente social y natural deberán cumplir las normas ISO 25: 000, sobre la Responsabilidad Social, a señalarse en la respectiva ordenanza.

Art. 63.- De las normas Leed.- (Liderazgo en Diseño energético y ambiental) esta calificación, significará incentivos en la tributación a ser indicadas en la respectiva ordenanza que permitirá evaluar las condiciones de edificabilidad y acabados de la construcción que contribuya a la sostenibilidad, eficiencia del manejo de los recursos naturales como el suelo, agua, energía solar, áreas verdes, jardines, manejo de residuos, renovación calidad de aire, protección sonido, manejo visual de publicidad, plantas libres, áreas comunales etc.

Art. 64.- Horarios y prohibiciones para el funcionamiento. - Se sujetarán a las disposiciones de horarios de funcionamiento, conforme lo determina el organismo competente.

Art. 65.- Distancia de los centros de servicio turísticos a los equipamientos de educación, salud y equipamiento de servicios sociales. – No se permitirá el funcionamiento de establecimientos como bares, discotecas, billares, peñas, licorerías, a una distancia menor de 100 metros de los equipamientos de Salud, Educación, servicio social y cultural.

Art. 66.- Uso del Suelo – Incentivo de Servicios Turísticos. - La Dirección de Turismo será la encargada de elaborar la propuesta de **ORDENANZA QUE REGULA, PLANIFICA, CONTROLA Y GESTIONA LA FACULTADES PARA EL DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES TURÍSTICA EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE**

HUACA Y DETERMINA LA TASA DE OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA ÚNICA DE FUNCIONAMIENTO. De tal manera se creará sectores en el Cantón San Pedro de Huaca, donde existan espacios de interés patrimonial arquitectónico, ecológico y cultural. Donde se fomente el desarrollo de los valores tangibles e intangibles de forma sustentable y sostenible a través de beneficios tributarios, empresariales y de capacitación la creación de operadoras turísticas, restaurantes y fuentes de soda de excelente calidad que fomente la cultura y el arte además de actividades económicas de expendio y difusión de artesanías, productos artesanales y obras de arte.

Art. 67.- Uso patrimonial cultural. - Se refiere a "aquellos ámbitos territoriales que contengan o que constituyan en sí mismos bienes patrimoniales tangibles, como elementos de valor natural, espacial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y, en consecuencia, han adquirido tal significado social, haciéndolos representativos de su tiempo y de la capacidad creativa de sus habitantes".

Art. 68.- Clasificación Patrimonio Cultural. - Se clasifica en arqueológico, arquitectónico y urbanístico.

Tabla 12. *Clasificación Patrimonio Cultural*

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	USOS
Áreas patrimoniales	H	Áreas históricas, hitos arquitectónicos urbanos y territoriales y zonas arqueológicas	H1	Los usos destinados a la protección del patrimonio cultural y sus componentes serán determinados por el Plan Integral de Conservación y Rehabilitación de sitios Patrimoniales Históricos y Arqueológicos.

Art. 69.- Uso de suelo para Equipamientos. -Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el Cantón, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.

Art. 70.- Clasificación: En forma general se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal, de ciudad y regional.

Equipamientos de servicios sociales relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

- ✓ **Educación:** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a la formación, capacitación y preparación de la ciudadanía.
- ✓ **Cultura:** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.
- ✓ **Salud:** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis
- ✓ **Bienestar social:** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitaria, destinada al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
- ✓ **Recreación y deporte:** se refiere a los espacios y edificaciones destinados a las actividades deportivas y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento ya la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.
- ✓ **Religioso:** corresponde a los espacios y edificaciones destinados para la celebración de los diferentes cultos.

Tabla 13. Equipamientos de servicios sociales

USO	SIMB	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Educación E	EE	Barrial	EEB	Inicial, educación básica (nivel básico).
		Sectorial	EES	Educación secundaria, educación técnica, unidades educativas (niveles básicos y
		Zonal	EEZ1	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales,
			EEZ2	Centros de interpretación de la naturaleza: Museo ecológico, Jardín Botánico, miradores

		Ciudad	EEM	Centros tecnológicos o institutos de educación superior y universidades de más de 20 aulas.
Cultural E	EC	Barrial	ECB	Casas del Buen Vivir, bibliotecas
		Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones; teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos.
		Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, centros culturales, centros de documentación; teatros, auditorios y cines desde 150 hasta
		Ciudad	ECM	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.
USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Salud E	ES	Barrial	ESB	Subcentro de Salud.
		Sectorial	ESS	Clínicas con un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta. Centros de rehabilitación.
		Zonal	ESZ	Clínica, hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización; consultorios mayores a 20 unidades de consulta.
		Ciudad	ESM	Hospital de especialidades, hospital general más de 25 camas de hospitalización.
Bienestar social E	EB	Barrial	EBB	Centros Infantiles, casas cuna y guarderías.
		Sectorial	EBS	Asistencia social: centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.
		Zonal	EBZ	Albergues de asistencia social de más de 50 camas.

		Ciudad	EBM	Centros de protección de menores.
Recreativo y deportes ED	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, canchas deportivas, gimnasios, piscinas y escuela deportiva.
		Sectorial	EDS	Parque sectorial, área de camping.
		Zonal	EDZ1	Estadios, polideportivos y coliseos (hasta 2500 personas). Centro de espectáculos, galleras, plazas de toros.
			EDZ2	Parque zonal. Centros recreativos deportivos públicos y privados, karting.
		Ciudad	EDM1	Parques de ciudad, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora silvestre
			EDM2	Estadios y polideportivos de más de 2500 personas.
Religioso ER	ER	Barrial	ERB	Capillas, centros de culto religioso hasta 200 puestos.
		Sectorial	ERS	Templos, iglesias hasta 500 puestos
		Ciudad	ERM	Catedral o centro de culto religioso más de 500 puestos, conventos y monasterios.

La implantación de equipamientos de seguridad, se sujetarán a la normativa establecida por el Ministerio de Coordinación de Seguridad, los Planes de Seguridad Ciudadana y Plan de Manejo de Riesgos, establecidos conforme a la planificación territorial en coordinación con la Unidad de Gestión de Riesgos, COF cantonal y el Comité de Emergencias.

Equipamientos de servicios públicos relacionados con las actividades de carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

- ✓ **Seguridad ciudadana:** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.
- ✓ **Servicios de la administración pública:** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.
- ✓ **Servicios funerarios:** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.

- ✓ **Transporte:** es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte.
- ✓ **Instalaciones de infraestructura:** comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas.
- ✓ **Equipamiento Especial:** comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

Tabla 14. Equipamientos De Servicios Públicos

USO	SIMB	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Seguridad	EG	Barrial	EGB	Unidad de Policía Comunitaria, Unidad de
		Sectorial	EGS	Estación de Bomberos
E		Zonal	EGZ	Cuartel de Policía, Centro de Detención Provisional.
		Ciudad	EGM	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarías y cárceles.
Administración pública E	EA	Sectorial	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía
		Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.
		Ciudad	EAM	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos
Servicios funerarios E	EF	Sectorial	EFS	Funerarias: venta de ataúdes y salas de velaciones sin
		Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio.
		Ciudad	EFM	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos,
Transporte E	ET	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses, parqueaderos

		Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, terminales de buses urbanos.
		Zonal	ETZ1	Terminales locales, terminales de transferencia de transporte
			ETZ2	Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.
		Ciudad	ETM	Centros de revisión vehicular, terminales de buses interprovinciales y de carga.
Instalaciones de Infraestructura E	EI	Barrial	EIB	Baterías sanitarias y lavanderías públicas.
		Sectorial	EIS	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de los servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación.
		Zonal	EIZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.
		Ciudad	EIM	Plantas de tratamiento y estaciones de energía Eléctrica.
Especial E	EP	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos
		Ciudad	EPM	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.

Art. 71.- Uso de suelo industrial. - Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, el cual determinará el impacto ambiental de la misma. También son parte del uso industrial los inmuebles destinados al almacenamiento y bodegaje, reparación de productos, producción artesanal, reparación y mantenimiento de automotores.

Art. 72.- Clasificación del uso industrial. -El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, mediano impacto, alto impacto y alto riesgo.

El detalle de las industrias dentro de cada categoría consta en el cuadro respectivo; esta clasificación está referida a la aplicación de la normativa ambiental nacional, según los escenarios de control.
Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el cuadro respectivo, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, las Direcciones de Planificación, Salud y Medio Ambiente del GAD - I en coordinación con las instancias Ambientales Nacionales, emitirán el respectivo informe de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.

NOTA: Si su funcionamiento y producción es industrial; su ubicación será solamente en la zona industrial determinada dentro de las áreas de expansión del Cantón, determinación que se tendrá en cuenta a partir de normativas establecidas por las autoridades. El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones: sobre contaminación, no producir humos, gases, olores no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora.

- **Industrial de bajo impacto:** Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales, siempre y cuando no alteren las condiciones de habitabilidad de las edificaciones colindantes y que cuente con el informe técnico de la Unidad de Salud y Medio Ambiente.
- **Manufacturas:** Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; se prohíbe el uso 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
- **Establecimientos especializados de servicios:** Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos que sí los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas. No podrá calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo, un nivel de presión sonora equivalente o mayor a Cincuenta (50) dB de 6H00 a 20H00, o mayor a cuarenta (40) dB de 20H00 A 6H00.

Tabla 15. *Uso Industrial.*

USO INDUSTRIAL – TIPOLOGÍA BAJO IMPACTO				
USO	**SIMB.**	**TIPOLOGÍAS**	**SÍMB.**	**ACTIVIDADES**

INDUSTRIAL	I	Bajo impacto II	III	PRODUCCIÓN DE PLANTAS Y SEMILLAS(A1) PRODUCCICIÓN DE MIEL (A5) Manufacturas: Confites, nogadas, mermeladas, salsas, pasteles y similares. Molinos artesanales. Taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales. Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Tallado en madera y roca. Depósitos de Madera. Talabarterías, cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros), armado de máquinas de escribir, calculadoras, ensamblaje de bicicletas, coches (de niño o similares), motocicletas y repuestos. Confección de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, industria panificadora, fideos y afines, artesanías en totora. **Industria de procesos mayoritariamente secos, talleres fotográficos, talleres de reparación de productos, mecánicas automotrices livianas, actividades agropecuarias que no utilicen productos contaminantes y generen olores pestilentes, ni peligro inminente para la población, Vulcanizadoras,, Mecánicas en general,_ Lavadoras, TALLERES DE MECÁNICA ELÉCTRICA, TALLERES DE ENDEREZADA Y PINTURA. TALLERES DE REPARACIÓN DE MOTOS**

- ✓ **Industrial de bajo impacto**: Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados.
  Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deberán cumplir con las condiciones establecidas en la ordenanza pertinente; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas, determinadas en un Plan de Manejo Ambiental Aprobado, que debe ser emitido por la Dirección de Salud y Medio Ambiente. Estas industrias, si se encuentran en funcionamiento, deberán obtener el certificado ambiental mediante auditorías ambientales emitidas por la Dirección Salud y Medio Ambiente del GADO Municipal San Pedro de Huaca.
  No podrá calificarse en este grupo:
- Ninguna industria que genere en el ambiente externo, un nivel de presión sonora equivalente o mayor a sesenta (60) dB de 6H00 a 20H00, o mayor a cincuenta (50) dB de 20H00 A 6H00.
- Las industrias de procesos mayoritariamente secos y húmedos que descarguen a la atmósfera elevadas cantidades de contaminantes gaseosos y material participado.

Tabla 16. *Uso Industrial.*

USO INDUSTRIAL – TIPOLOGÍA MEDIANO IMPACTO				
USO	**SIMB.**	**TIPOLOGÍAS**	**SÍMB.**	**ACTIVIDADES**
INDUSTRIAL	I	Mediano impacto I2	II2A	Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos a gran escala, procesamiento de cereales, granos y alimentos infantiles. Productos de corcho. Fabricación de productos de yute y cáñamo. Hielo seco (dióxido de carbono) o natural. DISTRIBUCIÓN DE PRODUCTOS DE LIMPIEZA
			II2B	Planteles de procesamiento de animales (Vacuno, Porcino, aves y otros.) Procesamiento industrial de alimentos: productos cárnicos, naturales y refrigerados. Centrales

		frigoríficos. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación y refinación de chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales. Fabricación de medias, colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares, Aire acondicionado. Telas y otros productos textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Producción de cal y yeso. Cerámica, objetos de barro, Ladrilleras y tejerías, losa, y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas y otros revestimientos. Losetas de recubrimiento, grafito o productos de grafito, tabiques, porcelanizados. Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario. Producción de sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento. Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías), editoriales e industrias conexas. Fabricación de papel, cartón y artículos (sobres, hojas, bolsas, cajas, envases, etc.). Fabricación de discos, cintas magnéticas, casetes. Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y protésicos. Fabricación, almacenamiento de productos químicos. Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas., **mecánicas automotrices semipesados y pesadas, aserraderos, Lavadoras, lubricadoras, bodegas de chatarra. Fabricación de productos de limpieza**

- ✓ **Industrial de alto impacto**: Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas establecidas por normativa y deberán contar con estudios ambientales y planes de manejo ambiental y revisado por la Dirección de Medio Ambiente del GAD Municipal San Pedro de Huaca

  No podrá calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo, un nivel de presión sonora equivalente o mayor a setenta (70) dB de 6H00 a 20H00, o mayor a sesenta (60) dB de 20H00 A 6H00.

Tabla 17. *Uso Industrial.*

USO INDUSTRIAL – TIPOLOGÍA ALTO IMPACTO				
USO	**SIMB.**	**TIPOLOGÍAS**	**SÍMB.**	**ACTIVIDADES**
INDUSTRIAL	I	Alto impacto I3	I3	Procesamiento de ácidos, aceites, alcoholes, bebidas alcohólicas, Curtiembres, destilerías, estampados, Talleres de Pintura y Lacado, Productos químicos inflamables y volátiles, vidrios, plantas termoeléctricas y canteras Aserraderos (preparación de madera). Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzado y juguetes. Artículos de cuero (ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco). Producción de plástico (vajillas, discos, botones). Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmecánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la

			industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación o reducción de metales hasta la fase de productos semi-acabados, acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. **Fabricación y refinación de azúcar**. Producción y comercialización de fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes.
			Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleum, procesamiento de madera (triples, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos fibras artificiales, curtiembre (proceso húmedo), tinturas. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termoeléctricas). centrales de energía solar
			Procesamiento de gelatinas. Industria tabacalera. Faenamiento de animales, planteles avícolas, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas. Procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales.

- ✓ **Industrial de alto riesgo:** Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de

los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas establecidas en normativa y deberán contar con estudios ambientales y planes de manejo ambiental y revisado por la Dirección Medio Ambiente del GAD Municipal Cantón San Pedro de Huaca.

Tabla 18. *Uso Industrial.*

USO INDUSTRIAL – TIPOLOGÍA ALTO RIESGO				
USO	**SIMB**	**TIPOLOGÍAS**	**SÍMB.**	**ACTIVIDADES**
INDUSTRIAL	I	Alto riesgo I4	II4	Incineración de residuos. Obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos determinados en el Libro VI, Anexo 7, Art. 1 y 2 del Texto Unificado de Legislación Secundaria (TULAS). Fabricación de abonos y plaguicidas, Fábricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídricos, pícrico, radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos). Solventes (obtención y recuperación). Explosivos pirotécnicos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia). Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de producto limpios de petróleo. Asbestos. Fabricación y recuperación de baterías de automotores. Fundición de minerales y similares.

Art. 73.- Establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores. - Los establecimientos a que se refiere el Artículo anterior, se clasifican de la siguiente manera, para efectos de aplicación de las normas contenidas en esta Sección.

- ✓ **Taller automotriz. -** Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas y motocicletas.

- ✓ **Mecánica automotriz liviana. -** Se denomina mecánica automotriz liviana, a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas.

- ✓ **Mecánica automotriz semi pesada. -** Se denomina mecánica automotriz semipesado, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de colectivos, autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.

- ✓ **Mecánica automotriz pesada. -** Se denominan mecánica automotriz pesada, a los establecimientos dedicados a la reparación o mantenimiento de automotores, de más de 10 toneladas de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadores, grúas tráiler y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.

- ✓ **Mecánica en general** Se denominan Mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de torno, cerrajería, gasfitería (plomería) y fundición.

- ✓ **Vulcanizadores. -** Se denominan vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, reencauchaje, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.

- ✓ **Lavadoras. -** Se denominan lavadoras, a los establecimientos dedicados al lavado, engrase, cambios de aceite, pulverización y otras actividades afines que tienen que ver con el mantenimiento de vehículos, sin que esto signifique reparación mecánica.

- ✓ **Talleres de enderezada, pintura y carrocerías:** Se denominan talleres de enderezada, pintura y carrocerías a los establecimientos dedicados a la fabricación o arreglo de carrocerías, Cajones de madera o metálicos, enderezada o al cambio o reparación de pintura.

- ✓ **Talleres de enderezada y pintura automotriz liviana:** establecimientos destinados al arreglo y mantenimiento de carrocerías para vehículos livianos con capacidad de hasta 4 toneladas.

Actividades en mecánicas automotrices. - En las mecánicas automotrices de los tipos antes mencionados podrán efectuarse los siguientes trabajos:

- Afinamiento de motores

- Reparación de máquinas
- Reparación de sistemas mecánicos, embrague, frenos, suspensión, cajas de cambios y otros.
- Enderezada de carrocerías y pintura.
- Servicio de soldaduras
- Cambio de ventanas y parabrisas
- Arreglo de tapicería e interiores
- Sistema eléctrico y baterías
- Todo trabajo afín a los mencionados y que se requiera para el mantenimiento y funcionamiento de vehículos.

Las mecánicas que se dediquen a enderezada de vehículos, y actividades que produzcan ruido, si están implantadas en áreas residenciales, no podrán realizar trabajo durante las noches.

Requisitos de los lotes. - De acuerdo con su ubicación, los lotes en los cuales se requiera instalar mecánicas automotrices, mecánicas en general y lavadoras, reunirán los siguientes requisitos.

Los retiros serán los reglamentarios, más podrá permitirse el adosamiento hacia las medianeras laterales y posteriores, de acuerdo con la ordenanza vigente siempre y cuando se levanten paredes independientes y con el debido tratamiento acústico.

Tabla 19. Áreas útil mínimas para establecimientos

ESTABLECIMIENTO	CAPACIDAD	ÁREA ÚTIL MÍNIMA
Taller automotriz, Mecánica automotriz liviana, Mecánica en general, Vulcanizadoras, Talleres de enderezada y pintura automotriz liviana	5 vehículos (incluye tapicerías) (deberá tomarse en cuenta el tipo de vehículos atendidos)	200 m2
Mecánica automotriz semipesado, Mecánica automotriz pesada	5 vehículos	400 m2
Lavadoras	5 vehículos (deberá tomarse en cuenta el tipo de vehículos atendidos)	100 m2
Talleres de enderezada, pintura y carrocerías	5 vehículos (deberá tomarse en cuenta el tipo de vehículos atendidos)	100 m2

Vulcanizadora	2 vehículos (deberá tomarse en cuenta el tipo de vehículos atendidos)	100

Localización. - La localización de mecánicas automotrices, mecánicas en general, vulcanizadoras y lavadoras; se sujetará a las siguientes condiciones:

- ✓ En el caso que sean propietarios de los lotes, y se encuentren ya instalados, podrán seguir ejerciendo dicha actividad, siempre y cuando cumplan con las normas técnicas, normas de arquitectura y urbanismo detalladas en este instrumento.
- ✓ En el caso de no ser propietarios, se permitirá la instalación de este tipo de actividades en áreas comprendidas como áreas comerciales e industriales, dentro de la zonificación de uso y ocupación de suelo.
- ✓ No podrán instalarse a menos de 100 m. de centros asistenciales, escuelas, colegios, cuarteles, iglesias, cines mercados y edificios públicos, medios desde el punto más desfavorable.
- ✓ No se permitirá la instalación de talleres o mecánicas automotrices y lavadoras, en las facilidades de tránsito o en lugares muy cercanos a ellos.
- ✓ No podrán instalarse este tipo de establecimiento en áreas históricas, patrimoniales naturales y arqueológicas.

Tramites de calificación de sitio.-Para la instalación de nuevas mecánicas o adecuación de las actuales se presentará una solicitud a la Dirección de Planificación, para la calificación del sitio, adjuntando los siguientes documentos:

- ✓ Copia certificada del título de la propiedad del terreno, escritura pública o contrato de arrendamiento debidamente inscrito
- ✓ Plano de la ubicación en escala 1:10.000
- ✓ Plano de implantación en escala 1:200 con indicación de vías.
- ✓ Adjuntar el Título de Profesional Mecánico responsable del establecimiento.

Capacidad de atención. - Adjunto a los requisitos comunes y planos para aprobación de proyectos de este tipo de establecimientos, el proyectista indicará obligatoriamente la capacidad máxima de atención del local, en cuanto al número de vehículos, cifra que no podrá rebasarse por motivo alguno. Los índices mínimos de cálculo serán los siguientes.

Tabla 20. Capacidad de atención para establecimientos.

ESTABLECIMIENTO	ÁREA ÚTIL MÍNIMA
Taller automotriz	50m2 del área neta del local
Mecánica automotriz liviana	20 m2 por vehículo
Mecánica automotriz semipesado	30 m2 por vehículo
Mecánica automotriz pesada	40m2 por vehículo

Vulcanizadora	50 m2 del área neta del local. (adicional, área para atención de vehículos) Los locales destinados a estas actividades, cumplirán con la superficie mínima asignada, demostrando la capacidad requerida para depósito o establecimiento de vehículos por tipo de actividad.
Lavadoras	10 m2 por vehículo
Tapicería	50 m2 del área neta del local (adicional, área para atención de vehículos)

- ✓ Los tamaños de lote, deberán tomarse en cuanta a razón de las áreas mínimas y capacidad de atención que tendrá el establecimiento.
- ✓ Todo establecimiento deberá contemplar un área mínima para atención de al menos 5 vehículos, más un área adicional, que estará destinada para maniobrabilidad de los automotores.

Aprobación de Planos. - Una vez aprobada la solicitud de calificación del sitio, los interesados seguirán los trámites indicados sobre "Aprobación de Planos"

Normas Mínimas de Construcción. - Los establecimientos destinados a mecánicas, vulcanizadoras y lavadoras, cumplirán con las siguientes normas mínimas:

- ✓ **Materiales. -** Serán enteramente construidos con materiales estables, y que propendan a la disminución del ruido en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requiera.
- ✓ **Pisos. -** El piso será de hormigón o pavimento.
- ✓ **Cubiertas. -** Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de agua lluvias.
- ✓ **Rejillas**. - El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será conducida primeramente a cajas separadas de grasas antes de ser lanzadas a los canales matrices.
- ✓ **Revestimientos. -** Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1,80 m.
- ✓ **Cerramientos**. - Los cerramientos serán de mampostería sólida, mixta o de cualquier otro material que no afecte al ornato del sector con una altura no menor de 2.50 m. ni mayor de 3.50 m.
- ✓ **Altura mínima. -** La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2.40 m.

Servicios Sanitarios. - Todos los establecimientos especificados, estarán equipados con servicios sanitarios y vestidores con canceles para los

empleados. El número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:

- ✓ Hasta 500 m2. de terreno: un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha con agua caliente.
- ✓ Por cada 500 m2., en exceso se sumará el número de piezas, indicado en el inciso anterior.

Elevadores y Rampas. - Para el funcionamiento de mecánicas en edificios de más de un piso existirán elevadores de vehículos o rampas cuya pendiente máxima será el 15% y un mínimo de 3,00 m.

Entradas y salidas de vehículos. - Podrán ser independientes o en un solo espacio cuyo ancho no será menor a 3.00 m. libres. En ningún caso, los accesos podrán ubicarse a una distancia inferior a 20.00 m. del vértice de edificación en las esquinas.

Instalaciones. - Los terrenos destinados a mecánicas automotrices en el área urbana, deberán contar con todos los servicios de agua, canalización y Energía eléctrica. Fuera del área urbana será obligatoria la instalación de un sistema propio de dotación de agua y evacuación de desechos.

Prevención y Control de la contaminación de aguas y sistema de evacuación. - La prevención y el control de la contaminación de las aguas por estos establecimientos, se realizará conforme al Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, en lo relativo al recurso agua, emitido por el Ministerio de Salud, mediante Acuerdo Ministerial No. 2144 ; y conforme con las disposiciones para la Prevención y Control de la Contaminación producida por las Descargas Líquidas Industriales y las Emisiones hacia la Atmósfera que la Dirección de Ambiente Municipal emitiere, entre otras :

- ✓ Se prohíbe toda descarga de residuos líquidos a las vías públicas, canales de riego y drenaje o sistemas de recolección de aguas lluvias y acuíferos, y a todo cuerpo de agua.

- ✓ Se prohíbe la utilización de aguas naturales de las redes públicas o privadas y las de las aguas lluvias, con el propósito de diluir los afluentes líquidos no tratados.

- ✓ La Unidad Municipal de Agua Potable y Alcantarillado y Ambiente fijará en cada caso las normas que deben cumplir las descargas a un cuerpo de agua o a un alcantarillado, previamente a la instalación, modificación, ampliación de una fuente contaminante, no obstante, lo cual se observará lo siguiente:

- ✓ No se descargará a los colectores de aguas servidas

  - Aguas con substancias solubles en hexano (grasas y aceites) mayores a 50 mg/l.
  - Ácidos o bases que puedan causar contaminación; gasolina, solventes y otros líquidos, sólidos o vapores inflamables o explosivos.
  - Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.
  - Sólidos sedimentables que puedan depositarse en las redes de alcantarillado, en cantidades mayores a 10 ml/l.
  - Residuos tóxicos que representen peligro para la planta de tratamiento y/o a las personas.

- ✓ Estos establecimientos, deberán cumplir con los siguientes requisitos al diseñar un sistema de descarga a la red de alcantarillado, a más de lo establecido por la Empresa Municipal de Alcantarillado o su encargado.

  - No se permitirá la entrada de aguas lluvias al sistema de aguas servidas.
  - No se descargará la entrada de aguas lluvias ni de ningún otro vertido, excepto si se adoptan las disposiciones establecidas.
  - Se construirán instalaciones para separación de grasas, aceites y materiales granulares, cuya operación y mantenimiento correrán a cargo del propietario.
  - Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control toma de muestras y medición de caudales.
  - El GAD Municipal San Pedro de Huaca controlará la implementación de los sistemas de tratamiento que se requieran la calidad de los afluentes.

Identificación de establecimientos. - Todos los establecimientos afectados por esta Sección, deberán exhibir su rótulo en el que constarán claramente: la identificación del tipo de taller, la capacidad vehicular aprobada y el número de inscripción del Título Profesional de Maestro de Taller, conforme a la ordenanza que regula la publicidad.

Prohibición de uso de calzadas y aceras. - Se prohíbe la utilización y ocupación de calzadas, aceras y vías públicas para la realización de cualquier tipo de trabajo inherente a las actividades de estaciones de servicio, gasolineras, mecánicas en general, talleres automotrices, electricistas, automotrices, vulcanizadoras y tapicerías.

Art. 74.- Parques industriales. - Se considera a la concentración de industrias correspondientes a diferentes tipologías industriales y que, pese a las diversas características de funcionamiento e impactos que generan, pueden implantarse locaciones específicamente determinadas, siempre y cuando cumplan con las normas de Arquitectura y Urbanismo, Seguridad, Salud y Ambiente. Para la implantación de industrias en esta modalidad, esta normativa, definirá las posibilidades de localización de parques o polígonos industriales en función de un análisis y evaluación del sitio de emplazamiento.

Los mismos que serán regulados a través de una ordenanza específica para su funcionamiento.

Condiciones generales de implantación del uso industrial. -Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán lo que determine las normas de arquitectura y las exigencias de este y otros instrumentos normativos.

Art. 75.- Gasolineras y estaciones de servicio

Franjas de protección. – Se deberá sujetarse a las condicionantes siguientes:

- ✓ Doscientos (200) metros de radio medidos desde los linderos más próximos del predio a Instalaciones y/o edificaciones de estaciones o subestaciones eléctricas, edificaciones en construcción o en proyecto (uso del suelo asignado), destinados para establecimientos educacionales, mercados, hospitales, hoteles, templos, sitios de espectáculos públicos y todo centro de aglomeración y concentración humana.

- ✓ Mil metros (1000) de radio medido desde el punto más cercano al lindero de la gasolinera o estación de servicio a: oleoductos, gasoductos, poliductos y cualquier otra tubería de Transporte de petróleo crudo o derivado, así como a plantas envasadoras y distribuidoras de gas, combustibles (GLP y otros), 10 metros de retiro mínimo desde la línea de fábrica a cualquier edificación o cubierta libre.

- ✓ Las gasolineras o estaciones de servicio no podrán Instalarse a menos de doce metros de distancia a líneas aéreas de alta tensión de hasta 12.300 voltios ni a menos de cincuenta metros de Líneas aéreas de más de 13.200 voltios, medidos desde el punto más cercano al lindero, para lo cual requerirán del informe de la empresa Eléctrica Regional, la que certificará si se cumple con este requerimiento.

- ✓ Mil (1 .000) metros entre estaciones de servicio y/o gasolineras medidos entre los linderos más cercanos de cada predio.

Prohibiciones y servicios. - Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro del área delimitada como Centro Histórico y sitios declarados como arqueológicos. No se permitirá la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro de áreas determinadas como residenciales en el plano de uso de suelo de la presente ordenanza

Se permitirá la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro del área de influencia comprendida a una distancia de 50 metros cercana a las nuevas vías planteadas por el gobierno nacional y la Municipalidad:

- Ampliación vía Rumichaca - Ibarra

En caso de existir fuentes generadoras de ruido (grupos electrógenos, compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.), las áreas donde se ubiquen las mismas, deberán ser aisladas acústicamente, para mantenerse por debajo de los límites máximos permitidos para el sector.

Art. 76.- Reserva arqueológica. - Son espacios o paraje natural donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica o paleontológica, hayan sido o no extraídos y que se encuentren en la superficie, en el subsuelo o bajo las aguas.

SECCIÓN VI
USOS DE SUELO RURAL

USO Y MANEJO DE LOS RECURSOS NATURALES – ÁREAS PARA SEGURIDAD ALIMENTARIA

Art. 77.- Zonas para Seguridad Alimentaria. - Es el suelo destinado al manejo, extracción, aprovechamiento y explotación racional del recurso suelo, que garantice la reserva y provisión de productos alimenticios hacia los centros poblados. Se pueden desarrollar actividades clasificadas por el código CIIU A Y B; (agricultura, silvicultura, ganadería, caza y actividades de servicio conexas, pastoreo, pesca, explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas); actividades de tipo servicio relacionadas con la pesca.

Art. 78.- Uso de recursos Naturales. - Es el uso destinado al manejo, extracción, transformación y aprovechamiento y explotación racional y controlada de recursos naturales.

Clasificación de los Recursos Naturales. - El Uso Recursos de Naturales se clasifica en Áreas de seguridad Alimentaria, y son:

- ✓ **Recursos Naturales Renovables.** - Son aquellos recursos naturales que tienen la capacidad de regenerarse en un tiempo relativamente corto y se consideran los siguientes:

  - **Agrícola y Pecuario.** - Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, cría de ganado menor y mayor y producción avícola y apícola;

  - **Silvicultura.** - Actividades destinadas a la producción y aprovechamiento racional de especies forestales, procurando evitar la pérdida o desaparición de especies nativas y endémicas.

  - **Piscícola.** - Actividades dedicadas a la producción de especies de aguas dulces y fomento de la práctica de pesca deportiva.

  - **Pasto.** - Es forraje la masa vegetal frescamente cosechada, que se caracteriza por un elevado contenido de agua de vegetación, comprende todo aquello que sirve como alimento a los animales domésticos.

- ✓ **Recursos Naturales No Renovables.** - Son aquellos recursos naturales que no tienen la capacidad de regenerarse o en su defecto su regeneración requiere de tiempos prolongados y se consideran los siguientes:

  - **Explotación de áridos.** - Actividad minera dedicada a la extracción y transformación de los materiales pétreos (piedra, grava y arena) usados como materia prima para la construcción y actividades artesanales, su uso y aprovechamiento, estará regulada por la Ordenanza respectiva.

  - **Explotación de metales.** - Actividad minera dedicada a la explotación del subsuelo para la extracción de minerales metálicos de uso industrial o artesanal, mismos que estarán regulados por la ley correspondiente en coordinación con el GAD Municipal San Pedro de Huaca.

Tabla 21. Clasificación de suelos de uso recursos naturales

USO	SIMB.	TIPOLOGÍAS	SÍMB.	ACTIVIDADES
RECURSOS NATURALES	RECURSOS NATURALES RENOVABLES - RNR	Agrícola y Pecuario	RNR - AP - TIPO1	Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícola, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición.
			RNR - AP - TIPO2	Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición, huertos hortícolas, frutícolas y cultivos agrícolas extensivos. Almacenamiento de abonos vegetales
			RNR - AP - TIPO3	Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores), almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos, almacenamiento de productos agropecuarios.
			RNR - AP - TIPO 4	Agroindustrial: Las instalaciones agropecuarias que utilicen procesamientos industriales de mediano impacto y que estén ubicadas en áreas de recursos naturales
	RECURSOS NATURALES RENOVABLES - RNR	Forestal	RNR - FR - TIPO1	Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a tala de árboles
			RNR - FR - TIPO2	Viveros forestales, forestación y reforestación
			RNR - FR - TIPO3	Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales.
		Piscícola	RNR - PS - TIPO1	Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.
			RNR - PS - TIPO2	Pesca exclusivamente deportiva.
	RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES	Explotación de áridos	RNNR-EA	Actividad minera: dedicadas a la extracción no metálicos como insumos para la industria de la construcción o artesanías (canteras).
		Explotación de metales	RNNR-EM	Actividad minera: dedicadas a la extracción de minerales metálicos como insumo para la industria o artesanías.

Art. 79.- Uso del recurso del agua. - es competencia exclusiva del Gobierno Nacional la Gestión, Manejo y aprovechamiento del recurso agua, conforme lo determina La ley de Aguas Vigente y el COOTAD. A su vez, la competencia de los temas de aprovechamiento de agua para Riego y la dotación de infraestructura, es competencia del Gobierno Provincial, y la Secretaría Nacional del Agua SENAGUA, conforme a sus respectivas atribuciones.
Para el aprovechamiento de los recursos hidrológicos (Riego y consumo humano), corresponde al Consejo Nacional de Recursos Hídricos:

- ✓ Planificar su mejor utilización y desarrollo;
- ✓ Realizar evaluaciones e inventarios;
- ✓ Delimitar las zonas de protección;
- ✓ Declarar estados de emergencia y arbitrar medidas necesarias para proteger las aguas; y,
- ✓ Propender a la protección y desarrollo de las cuencas hidrográficas.

Art. 80.- Reserva Ecológica. - Son los espacios definidos por la categorización del Sistema nacional de áreas protegidas del Ministerio de Ambiente, predominantemente ocupados con árboles, arbustos o plantas, fauna silvestre o especies cuyas funciones de esparcimiento, recreación, ecológicas, ornamentación, protección ecológica, recuperación y rehabilitación del entorno, o similares.

Art. 81.- Reserva Agrícola. - Son los espacios urbanos, o de periferia a éstos, predominantemente ocupados por usos destinados a la actividad agropecuaria y forestal.

Art. 82.- Uso de Protección Ambiental y Ecológica. - Es un suelo no urbanizable con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión eco sistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable. El uso de protección Ambiental y Ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas dentro del cantón San Pedro de Huaca, para su gestión se considerarán las categorías de manejo que se establecerán dentro del plan de manejo Ambiental Cantonal.

Art. 83.- Categorías de Manejo del Uso Protección Ambiental y Ecológica. - Corresponde a las categorías de manejo las siguientes:

- ✓ **Áreas de Conservación de Sistemas Estratégicos:** Contribuyen a conservar ecosistemas, especies y diversidad biológica y proporcionan múltiples bienes y servicios ambientales para las poblaciones rurales y urbanas, tales como: protección y regulación de la cantidad y calidad del agua, regulación del clima, protección de los suelos, prevención de desastres naturales y

además poseen una gran belleza paisajística que representan atractivos naturales y culturales que requieren ser protegidos. Se encuentran conformadas por las siguientes unidades ambientales: páramo, santuario de vida silvestre, bosque natural Alto Andino.

- **Paramos:** Los páramos constituyen una formación ecológica característica de los Andes, son sistemas naturales complejos y variados de alta montaña, se encuentran localizados de manera referencial a los 3600 m de altitud, ubicado sobre el límite de los bosques andinos y por debajo del límite de las nieves perpetuas.

- **Santuario de Vida Silvestre:** Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Área que requiere especial manipulación humana para su preservación, dedicada a la protección de especies o grupos de especies, comunidades bióticas con características físicas ambientales, significativas para el cantón, la provincia.

- **Bosque Natural Alto Andino:** Son aquellas formaciones vegetales que se encuentra la parte más alta (4 000 hasta 3 600 m.s.n.m.), que se distingue por su amplia diversidad biológica.

✓ **Zonas de Protección de Sistemas Lacustres:** Área de mantenimiento de cuencas hidrográficas y recuperación ambiental, funcional y recreacional de las fuentes de agua, de los ríos y de las quebradas. Corresponde al área de protección de humedales (lagos, lagunas, ciénagas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, mantos freáticos superficiales).

✓ **Zonas Protegidas:** Deben tener como referentes la conservación de la biodiversidad a través de sus componentes (ecosistemas, especies y genes) y los servicios eco sistémicos, contribuyendo con su protección al desarrollo sostenible. Dentro de éstas áreas se encuentran los bosques protectores, áreas a proteger (Reserva Ecológica Guanderas).

✓ **Bosque Protector:** son todas aquellas formaciones vegetales, naturales, que ayudan a conservar el agua, el suelo, la flora y la fauna silvestre, a su vez, se definen como Áreas de tamaño variable, de gestión pública, privada o comunitaria, orientada a la conservación de las características ecológicas y de uso turístico o recreativo y apoyo al desarrollo local.

✓ **Áreas Vulnerables de Protección Especial:** Se encuentran conformadas por áreas erosionadas y en proceso de erosión, riesgos naturales (zonas de deslizamiento en masa y áreas inundables).

- ✓ **Zonas erosionadas y en proceso de erosión:** Son áreas en el que existe un proceso de disminución de la superficie de suelo fértil por factores históricos, económicos, y/o climáticos. Generalmente este proceso se presenta en terrenos secos y sin vegetación.

- ✓ **Riesgos Naturales:** Se considera riesgos naturales a las probabilidades de que un territorio y la sociedad que habita en él se vean afectados por eventos naturales de rango extraordinario.

- ✓ **Zonas de deslizamiento en masa:** se consideran zonas de riesgo por deslizamientos en masa, a las determinadas fundamentalmente por la pendiente o declive del terreno mayor a 50 % y con características del suelo con base rocosa poco profunda, lo cual determina inestabilidad de la cobertura superficial del suelo.

- ✓ **Riesgos naturales en zonas de inundación:** se consideran zonas de Riesgos naturales en áreas de inundación a terrenos relativamente planos a los que confluyen canales naturales reguladores de escorrentías y que por estas características se presentan empozamientos de agua y sedimentos, donde se permiten actividades temporales que no ponen en riesgo la integridad de la población.

Tabla 22. Clasificación de suelos de uso de protección ambiental y ecológica.

USO	SIMB.	TIPOLOGÍAS	TSÍMB.	ACTIVIDADES
USO PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA	ÁREAS DE CONSERVACIÓN DE SISTEMAS ESTRATÉGICOS – ACS	Páramos	ACS-PA	Actividades Científicas y Culturales, Conservación de la biodiversidad, Educación Ambiental, protección de fuentes de agua, aprovisionamiento de agua para Consumo Humano y riego, conservación de Suelos, construcción de Líneas cortafuegos, turismo sustentable.
		Santuario de Vida Silvestre	PAE-SVS	Científicos, investigación de biodiversidad, educación ambiental, unidad de control y vigilancia ambiental, Miradores de Avistamiento de Fauna
	Áreas de Protección	Área de protección humedales (Lagos, Lagunas,	APL-APH	Actividades Científicas y Culturales, recreativas, turísticas y ecológicas, viveros, educación ambiental, restauración ecológica y de cuencas hidrográficas e hidrológicas, recorridos naturales,

				áreas abiertas recreativas, mirador de Avistamiento de Fauna.
	Áreas Protegidas AP	Bosques Protectores	AP-BP	Actividades científicas culturales, conservación de la biodiversidad, educación ambiental, protección de fuentes de agua, reforestación y forestación, aprovisionamiento de agua para consumo humano y riego, producción agroecológica, conservación de suelos, construcción de líneas cortafuegos, turismo sustentable, viveros, restauración ecológica, reservas privadas o comunitarias.
	Áreas Vulnerables de Protección	Áreas erosionadas y en proceso	AVP-ER	Educación ambiental, Obras de infraestructura para riego, actividades turísticas, infraestructura de rellenos sanitarios, zonas industriales, forestación y reforestación de especies vegetales.

Tabla 23. Riesgos naturales

USO	SIMB.	TIPOLOGÍAS	SÍMB.	ACTIVIDADES
RIESGOS NATURALES	RIESGOS NATURALES - RIN	Zonas de deslizamiento en masa	RIN -- ZDM	Obras de Infraestructura de mitigación en Zonas de Deslaves, Acciones de Conservación y Mitigación, Actividades Científicas, repoblamiento vegetal natural, educación ambiental.
		Zonas de inundación	RIN – ZI	Centros Urbanos, Núcleos Consolidados y no consolidados.- Estacionamientos Explanadas para ferias, Canchas deportivas (no Gimnasios), Áreas verdes o Recreativas, infraestructuras abiertas con población no

				permanente. Áreas Rurales.- Infraestructura de soporte para actividades turísticas en zona rural (Áreas de camping, Senderismo), Actividad Agrícola o Pecuaria.

Art. 84.- Condiciones de implantación del uso Protección Ambiental y Ecológica. - Cualquier implantación permitida en este uso se sujetará a los requerimientos de la Ordenanza vigente respectiva dentro del GAD Municipal San Pedro de Huaca y respetará los parámetros de ocupación y edificabilidad establecidos por la presente ordenanza. Deberán presentarse planes de manejo de acuerdo a la normativa legal vigente.
En este uso se permitirá construir una vivienda por predio o por hectárea sin que estas afecten al entorno natural y se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por la actual ordenanza y las señaladas en las Normas técnicas de construcción.

SECCIÓN VII
COMPATIBILIDAD USOS DE SUELO

Art. 85.- Definición. - Por compatibilidad de uso de suelo se entiende la aplicación de varios usos en una determinada zona, de acuerdo a las siguientes definiciones.

Art. 86.- Uso general. - Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Art. 87.- Uso específico. - Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

- ✓ **Uso Principal.** - es el uso preponderante al que está destinado el predio o zona homogénea.
- ✓ **Uso Complementario. -** Es aquel uso necesario que complementa el uso destinado de la zona.
- ✓ **Uso Restringido. -** Aquel uso que se puede destinar un predio o zona con ciertas restricciones de obligatorio cumplimiento.
- ✓ **Uso Prohibido. -** Es aquel uso que su implantación está terminantemente prohibido en una zona o predio.

Art. 88.- Aplicación de Uso de suelo. - Para cada zona de planificación se aplicará sin ninguna restricción el uso de suelo principal. Los usos complementarios siempre y cuando complementen el uso principal, el restringido observando las debidas consideraciones. De ninguna manera o por ningún motivo se implementará el uso de suelo prohibido.

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

Tabla 24. Compatibilidad de usos de suelo.

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PERMITIDOS CIIU	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS CIIU
RESIDENCIAL - RESIDENCIAL CONDICIONADO	Residencial: R		Industrial: II1(BI), II2A (MI), II2B(MI),II3(AI),II4(AR) -Equipamiento: EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, FG7, FGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. Recursos Naturales Renovables: RNR	D,E,F
	Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESS, ESB, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, EGB, ERS, EGS, ETB, EAS, EAZ, EAM EIB, EIS, EEZ1, ESS,ESZ, EDZ1, EDZ2	L,M,N,O	Recursos Naturales No Renovables: RNNR	C
	Protección Ecológica: PE		Agrícola Residencial: AR	A,B
	Patrimonio cultural: H		Comercial y servicios: Comercial 2 CZ1,Comercial 3 CE y CR	G1,G2
	Comercial y servicios: Comercial 1 CV1 - Comercial 2 - CV1	K G3 H1,2,4,5,6,7,8		H3,9,10,11 I
ÁREA DE INCENTIVO TURÍSTICO	Residencial: R		Industrial: II1(BI), II2A (MI), II2B(MI),II3(AI),II4(AR) - Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ,	D,E,F

			EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. Recursos Naturales Renovables: RNR	
	Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESS, ESB, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, EGB, ERS, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS, EEZ1, EEZ2	L,M,N,O	Recursos Naturales No Renovables: RNNR	C
	Comercial y servicios: Comercial 1 CV1 , Comercial 2 -CS1		Agrícola Residencial: AR	A,B
	Protección Ecológica: PE		Comercial y servicios:	G1,G2
	Patrimonio cultural: H		Comercial 2 - CS1 y CZ1,Comercial 3 CE y CR	H3,9,10,11
	SECTORIAL DE TRATAMIENTO ESPECIAL: Hotelero, extra - hotelero, alimentos y bebidas, centros de diversión, agencia de servicios turísticos, hipódromos y parques de atracciones, transportación.			J
COMERCIAL	SECTORIAL DE TRATAMIENTO ESPECIAL: Hotelero, extra - hotelero, alimentos y bebidas, centros de diversión, agencia de servicios turísticos, parques de atracciones, transportación.		Comercial y servicios: CR	H3,10
	Residencial: R		Industrial: II1(BI), II2A (MI), II2B(MI), II3(AI),II4(AR) - Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ,	D,E,F

			EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. Recursos Naturales Renovables: RNR	
	Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESS, ESB, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, EGB, ERS, EGS, ETB, ETS, EAS, EIB, EIS,ECM,ECZ, EEZ1, EEZ2		Recursos Naturales No Renovables: RNNR	C
	Comercial y de Servicios: Comercial 1, Comercial 2 y Comercial 3 – CE		Agrícola Residencial: AR	A,B
	Protección Ecológica: PE			
	Patrimonio cultural: H			
INCENTIVO DE SERVICIOS TURISTICOS	Alojamiento hotelero y extra hotelero, alimentos y bebidas, centros de diversión, agencias de servicios turísticos, hipódromos y parques de atracciones, transportación.	H1,2,4,5,6 ,7,8, 9, 11	Comercial y Servicio: CE, CR	H3, 10
	Residencial : R	G3, I1,I2,I3,I5,I 7, K10	Industrial: II1(BI), II2A (MI), II2B(MI), II3(AI), II4(AR) - Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. Recursos Naturales Renovables: RNR	D,E,F
			Recursos Naturales No	C

	Comercial y servicios: Comercial 1 CV1 , Comercial 2 -CZ1		Renovables: RNNR	
			Agrícola Residencial: AR	A,B
			Recursos Naturales No Renovables: RNNR	C
	Protección Ecológica: PE		Comercial y servicios:	G1,G2
	Patrimonio cultural: H		Comercial 2 - CS1,Comercial 3 CE y CR	H3,9,10,11
Industrial II1	- Industrial: III, 112 - Equipamiento: ESB, EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, ERB, ERS, ERM, EG. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM	G2,G3, A,B,C,D17 ,18,27,34, 39,46,H9, 10,11,I,J,K ,L,M,N,O	Residencial: R - Industrial: 113,114,115 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEZ2 , EEM, ESS, ESZ, ESM, ECB, ECS, ECZ, ECM, EBB, EBS, EBZ, EDZ, EDM, EAZ, EAM, EFM, EPZ, EPM - Recursos Naturales Renovables: RNR Recursos Naturales No Renovables: RNNR Comercial y de servicios: CB4, CS6, CS7, CZ6	resto de D,G1,H,J,K, L
Industrial II2	Industrial: II1, II2 - Equipamiento: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ, ETM, EI, EPZ. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de	A,B,C,D1, 2,4,5,6,7,9 ,10,11,12, 14,15,16,1 9,20,21,24 ,25,26,36, 37,38,44,4 7,E,F,G1, G2,G3,H9 ,10,11,I,J, K,L,N	Residencial: R Industrial: 114,115 |- Equipamiento: EE, EC, EB, ESS, ESZ, ESM, EDS, EDZ, ER, EA, EPM. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial:	R,H1,2,3,4,5 ,6,7,8: M,J

	servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, (CZ3, CZ4, CZ5, CM.		CB4, CS6, CS7, CZ6. Comercial 3 CR	
Industrial I3	- Industrial: II2,II1 - Equipamiento: EG, ETB, ETS, ETZ2, ETM, EIB, EIS, FI7, FIM, FP7, FPM. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CM2, CM3	A,B,C,E,F, G1,G2,G 3,D8,22,2 3,28,29,30 ,31,32,33, 35,I,J,K,L	- Residencial: R - Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EA, EF, ETZ1 Agrícola Residencial: AR Comercial 3 CR	G3,H,J,K,LH 9,10,11; resto de D, K, I ,M,N,O
Agrícola residenci al AR	- Residencial: R Industrial: II1, II2 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEM, ECB, ECS, ESB, ESS, ESZ, EB, EDB, EDS, EDZ1, EDZ2, EDM1, ERB, EGB, EGS, EAS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS, EIZ, - Protección Ecológica: PE Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB, CS3, CS5, CS7B	A,B,C,D17 ,18,27,34, 39,46,E,H 1,2,3,4,5,6 ,7,8,N,O	- Residencial: R2, R3 r Industrial: 113,114,115 - Equipamiento: ECM, ESM, ECZ, ERS, ERM, EDM2, EGZ, EGM, EAZ, EAM, EF, ETZ2, ETM, EIM, EP. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS4, (CS6, CS7A, CZ. CM. Comercial 3 CR	F,G1,G2,G3 ,H9,10,11,I,J ,K,L,M,N

Protección ecológica PE	- Una vivienda por 6.3 Ha, COS 0,2%. forestación y vegetación natural 70% Equipamiento: EEZ2, ECB, EIB, EDM1, EDZ2, EGB, EFZ, EFM, r Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables NR2, NR4B, NR5B, NR4C. - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1B, CS1B, CS7B.	A,B, C	- Residencial: R - Industrial: III, 112,113,114,115 -Equipamiento: EEB, EES, EEZI, EEM, ECS, ECZ, ECM, ES, EB, EDB, EDS, EDZI, EDM2, ER, EG7 EGM, EA, EFB, ETS, ETZ, ETM, EP. - NR1, NR3, NR4A, NR5A - Recursos Naturales No Renovables: RNNR Comercial y de servicios: CB1A, CB2, CB3, CB4, CSIA, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM. Comercial 3 CR	D,E,F,G,H,I, J,K,L,M,N,O
Recursos Naturales Renovables RNR	Vivienda bifamiliar por predio. Industrial: III, 112 - Equipamiento: EE, ECB, ECS, EF, ECZ, ESB, ESS, ESZ, ED, EGB, EGS, EA, ETB, ETS, ETZ1, EB, ERB, EIB, EIS, EIZ, EIM, EP. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H Recursos Naturales Renovables: RNR I- Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB, CS1B, CS5, CS7B, CZ2, CZ4, CZ6.	A,B, C	- Residencial: R - Industrial: 113,114 - Equipamiento: ECM, ERS, ERM, EGZ, EGM, ETZ2, ETM, ESM. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CM, CSIA, CS2, CS3, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZI, ,CZ5, Comercial 3 CR	D,E,F,G,H,I, J,K,L,M,N,O

Recursos Naturales Renovables NO RNR	Vivienda por predio de 6 a 3has. Industrial: I,II,III - Equipamiento: ETZ1	A,B,C	Comercial 3 CR	D,E,F,G,H,I, J,K,L,M,N,O

FUENTE: DMQ, 2008. IMI, 1996, CODIGO CIIU

Los establecimientos de tipo mecánicas en sus diferentes clasificaciones, podrán establecerse solamente en sectores comerciales y en sectores industriales, siempre y cuando exista la aprobación de uso de suelo otorgado por la Dirección de Planificación del GAD Municipal San Pedro de Huaca, y en predios mayores a conforme a la normativa planteada; Donde se garantice el espacio para estacionamiento de vehículos, y espacios funcionales para ejercer esta actividad, donde se respeten las normas de arquitectura y urbanismo y las diferentes normativas con respecto a la actividad, no podrán por ningún motivo ejercer la actividad fuera del local autorizado, sea en aceras o calzada.

CAPÍTULO IV
ZONIFICACIÓN

SECCIÓN I
FORMA DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Art. 89.- Zonificación Sectorial. - Se entenderá por Zonificación Sectorial de Uso y Ocupación del Suelo al establecimiento de lineamientos urbanísticos para el aprovechamiento ordenado del suelo tanto urbano como rural; mediante la delimitación de zonas diferenciadas en las cuales se determinará:

- ✓ La distribución de usos del suelo (principal, complementario, restringido y prohibido),
- ✓ La habilitación del suelo, que comprende:
  - El tamaño mínimo del lote expresado en metros cuadrados.
  - El frente mínimo de lote expresado en metros lineales
  - La forma de ocupación de la edificación respecto al lote.
- ✓ Las asignaciones para la edificación:
  - Los retiros a los que se sujetará el alineamiento de la edificación.
  - El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PLANTA BAJA) expresado en porcentaje.
  - El coeficiente de uso del suelo (CUS TOTAL) expresado en porcentaje.
  - La altura máxima de edificación expresada en número de pisos y metros lineales.

Tabla 25. Matriz de Ocupación de Suelo Huaca.

MATRIZ DE OCUPACIÓN DE SUELO HUACA			
Área total urbana (ha)	825.84	**NIVEL DE OCUPACIÓN DEL SUELO**	
Cos PB %	50%	%	CATEGORÍA
Area total predial (ha)	775.61		
Número de lotes urbanos	2650		
Total área edificada PB (ha)	16.23	37.96%	Conformación
Total área edificable PB (ha)	759.37		
Total área vacante PB (ha)	743.13		

Art. 90.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes. - Las habilitaciones del suelo para subdivisión, fraccionamiento o urbanización observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUGS y demás instrumentos de planificación.

Art. 91.- Tipologías de formas de ocupación para Edificación. - Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica.

Art. 92. Coeficiente de Ocupación del Suelo. - El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación que existe entre el área edificada en planta baja y el área total del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (CUS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

Art. 93.- Retiros. - Las edificaciones a construir deben cumplir con retiros de construcción establecidos en el PUGS y, en caso de existir en los planes parciales. Estos retiros son: frontales, laterales y/o posteriores, y se deben cumplir de acuerdo a las tipologías de formas de ocupación.

Art. 94.- Altura de edificación. - La altura de edificación corresponde al número de pisos establecido en la zonificación para cada polígono de intervención.

Art. 95.- Altura del local. - La altura de local es la distancia entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local. En todos los casos la altura mínima de local se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del cielo raso terminado.

Art. 96.- Distancia entre bloques. - La construcción en bloques deberá cumplir con las distancias establecidas en la zonificación. Esta distancia deberá ser medida desde y hasta los elementos arquitectónicos más sobresalientes de cada bloque. Para la construcción en bloques se deberá presentar el proyecto arquitectónico completo.

SECCIÓN II
APLICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

Art. 97.- Aplicación de la Zonificación. - La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por polígonos de intervención y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

- ✓ En cada zona de planeamiento polígono de intervención, la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman.
- ✓ En áreas del suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes.
- ✓ Si un lote está ubicado en áreas residenciales de alta densidad y supera en dos veces el área mínima establecida, podrá presentar un proyecto urbano arquitectónico especial para la asignación específica de coeficientes y alturas.
- ✓ Si el área de un lote en zonas de baja densidad, supera en tres veces el área mínima establecida en la respectiva zonificación de la zona de planeamiento, podrá presentar un proyecto urbano arquitectónico especial para la asignación específica de coeficientes y alturas.
- ✓ En predios con uso de equipamiento para las intervenciones de adecuación se aplicará la zonificación del entorno inmediato más favorable. Los proyectos nuevos de equipamiento podrán contar con asignaciones especiales siempre que se apruebe como plan urbanístico especial.

Art. 98.- Zonificación establecida. - La zonificación se establece para todo el territorio cantonal, urbano y rural de acuerdo a cada polígono de intervención y se encuentra detallada en los mapas adjuntos.

Art. 99.- Aspectos determinados por la zonificación. - La zonificación propuesta determina el uso principal asignado, la forma de ocupación, lote mínimo frente mínimo, retiro frontal, lateral, posterior, altura máxima de edificación coeficiente de ocupación de suelo (COS) y coeficiente de ocupación de suelo total (COST).

Art. 100.- Alcance. - El alcance de la presente codificación se aplicará a las áreas urbanas y rurales del Cantón San Pedro de Huaca.

Art. 101.- Codificación. - Para la codificación de los usos y la ocupación del suelo se establece un código alfanumérico compuesto de una sigla y tres dígitos cuyos significados son los siguientes:

IMAGEN 01. CODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Tabla 26. Forma de ocupacion zonificación

FORMA DE OCUPACIÓN				
A	B	C	D	AH
AISLADA	PAREADA	CONTINUA	LÍNEA DE FÁBRICA	ÁREAS HISTÓRICAS

Art. 102.- Tipos de zonificación. - Los diferentes tipos de codificación y sus parámetros se detallan en el cuadro anexo a este código y en el plano de ocupación del suelo, de la presente Ordenanza.

Art. 103.- Adosamiento mutuo acuerdo. – Se podrá autorizar en caso que los propietarios de lotes colindantes, permitan mediante acto legalizado y notariado la ocupación de los retiros posteriores y laterales, constante en el cuadro anexo.

En caso de que la zonificación determine parámetros que contradigan o sean incoherentes a una tendencia edificatoria del sector con nivel de consolidación que sobrepase el 50 %, éstos tendrán la opción de ser analizados por la Dirección de Planificación, determinando retiros y forma de ocupación de acuerdo a la imagen urbana correspondiente. Que posteriormente será aprobada por resolución o emisión de una nueva ordenanza emitida por Concejo Municipal.

Art. 104.- Lotes menores a los previstos en la zonificación. - En el caso de existir, las edificaciones se sujetarán de conformidad con el Art. 483 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y se permitirá el incremento de los coeficientes de ocupación previo informe de la Dirección de Planificación.

Art. 105.- Asignación de Codificaciones. - Cuando un lote contemple más de una codificación, se solicita la delimitación de las mismas a la Dirección de Planificación y se sujetará las codificaciones establecidas en cada área del lote que fuere designado.

Art. 106.- Edificaciones en áreas históricas. - En las áreas históricas, si la edificación se encontrare dentro de las clasificaciones del inventario de edificaciones, bajo las denominaciones PH o MH. Prevalecerán sobre la codificación general las características de la edificación existente.

Toda habilitación del suelo en Centro Histórico, se sujetará a las disposiciones establecidas en de la presente Ordenanza y a la normativa del capítulo correspondiente de este instrumento.

Art. 107.- Imposibilidad de aplicación de la norma. - Cuando la zonificación establezca una forma de ocupación, altura y COS que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial, determinará las nuevas características, de acuerdo a la imagen urbana predominante.

Art. 108.- Edificabilidad onerosa. - Los propietarios de predios podrán solicitar un incremento de edificabilidad, siempre y cuando cumplan con las consideraciones técnicas dispuestas en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a las Normas Ecuatorianas de la Construcción.

Art. 109.- Autorización de incremento de edificabilidad. - El incremento de edificabilidad se aprobará mediante acto administrativo por parte de la máxima autoridad previo informe favorable de la Dirección de Planificación y Territorialidad. Este incremento será de manera onerosa y se realizará mediante acto administrativo o tributario, según corresponda, o con la compensación social en suelo u otra que técnicamente se defina.

Art. 110.- Autoridad administrativa Responsable. - La Dirección de Planificación y Territorialidad, es la dependencia municipal responsable del informe para el incremento de edificabilidad, para lo cual evaluará la factibilidad de incremento.

Art. 111.- Incremento. - Con el propósito de estimular la construcción en lotes contiguos no edificados y evitar el fraccionamiento excesivo, se permitirá intensificar la ocupación del suelo según el PUGS.

Art. 112.- Casos en que es posible el incremento de área de edificación. - Cuando las edificaciones proyectadas se destinen a un uso distinto al de vivienda, y sean compatibles con la zonificación asignada al sector o cuando los edificios contemplen vivienda y otros usos.

SECCIÓN III
DEL USO Y GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Art. 113.- Definición. - Son áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas y es el elemento que articula y estructura el espacio y regula las condiciones ambientales del mismo.

Art. 114.- Componentes. - El espacio público comprende, entre otros, los siguientes componentes:

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

Art. 115.- Elementos constitutivos y complementarios. - Son elementos del espacio público, los constitutivos y los complementarios.

Art. 116.- Elementos constitutivos. - Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por:

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

desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, retiros frontales, cerramientos.

Art. 117.- Elementos complementarios. –

- ✓ Componentes de vegetación natural e intervenida.
- ✓ Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.
- ✓ Componentes del amoblamiento urbano: Mobiliario
- ✓ Elementos de comunicación: mapas de localización de información pública, o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, medidores de ruidos y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pulsadores y buzones.
- ✓ Elementos de organización: paradas de buses, tope llantas y semáforos.
- ✓ Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- ✓ Elementos de recreación: juegos para adultos e infantiles.
- ✓ Elementos de servicios: parquímetros, biciparqueos, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de lustra botas.
- ✓ Elementos de salud e higiene: baños públicos, contenedores para reciclar las basuras.
- ✓ Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para vigilancia, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios. Señalización
- ✓ Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.
- ✓ Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información.

Art. 118.- Autorización de uso. - En el caso de áreas públicas de uso activo o pasivo, el Municipio podrá autorizar su uso por parte de organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o entidades privadas, podrá encargar la administración, mantenimiento, equipamiento del espacio mediante contratos o convenios.

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

Art. 119.- Accesibilidad. - Los parques y zonas verdes, así como las vías y los demás espacios que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin perjuicio de las instalaciones o elementos de seguridad destinados a garantizar su

conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.

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

Art. 120.- Ocupación del espacio público aéreo o de subsuelo. - Cuando para la provisión de servicios públicos y elementos de enlace urbano se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, la Municipalidad establecerá los mecanismos para la expedición del permiso de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tasas, de acuerdo a las disposiciones de la ordenanza sobre la materia.

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

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

Art. 121.- Áreas de cesión. - En fraccionamientos en los que las áreas de cesión para zonas verdes, servicios comunales, sean inferiores a las mínimas exigidas por esta ordenanza, cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, de acuerdo a la valoración comercial establecida por la Unidad de Avalúos y Catastros. Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles se deberá asignar su valor a la provisión de espacio público en los lugares apropiados según lo determine la Dirección de Planificación y Territorialidad.

Art. 122.- Gestión del espacio público. - La Dirección de Planificación para los proyectos que se planteen en el espacio público considerará las políticas municipales de conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.

art. 123.- De los bienes dados en comodato y donación. La Dirección de Planificación y Avalúos y Catastros realizarán una revisión cada dos años para la recuperación de los bienes públicos adjudicados en calidad de comodatos, los mismos que al no estar vigentes y comprobarse otros usos a los asignados que no beneficien a la comunidad, cambio de directiva no actualizado, usufructo o la no construcción de ningún equipamiento para el cual fue destinado, se revertirá al Municipio. De encontrar el

incumplimiento de los acuerdos establecidos o ventas ficticias, o que beneficien a un interés individual no se reconocerá las inversiones establecidas y se recuperará para beneficio de la comunidad o equipamientos.

SECCIÓN IV
SISTEMA VIAL

CATEGORIZACIÓN, DIMENSIONAMIENTO Y DERECHOS DE VÍAS

Art. 124.- Categorización y Dimensionamiento del Sistema Vial. - Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial cantonal.
El sistema vial se sujetará a las especificaciones y dimensiones contenidas en las normas establecidas en la Ley de Caminos, Derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas y Líneas Férreas y a las especificaciones, derechos de vías y áreas de protección especial contenidos en la presente ordenanza y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
Para los efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial y para un manejo adecuado de los planes viales, se establece la siguiente clasificación:

Art. 125.- Sistema Vial Urbano. - Correspondiente a las zonas definidas como urbanas dentro de la presente Ordenanza.

Art. 126.- Sistema Vial Rural. - Correspondiente a las zonas definidas como áreas Rurales dentro de la presente Ordenanza.
Art. 127.- Derecho de vías. - Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, deben sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Obras Públicas, a los estudios y recomendaciones viales de la Dirección de Obras Públicas del GAD Municipal de San Pedro de Huaca y la Dirección de Planificación, y constan en el siguiente cuadro en el mismo que se especifican los derechos de vía y retiros de construcción del sistema principal de vías a nivel cantonal Urbano y Rural.

Tabla 27. Derechos de vías principales a nivel cantonal.

NRO.	NOMBRE	TIPO DE VÍA	DERECHO DE VÍA	RETIRO DE CONSTRUCCIÓN
	Autovía Ibarra – Rumichaca (panamericana Norte)	Expresa	25	5

	Vía Huaca La Mariscal	Colectora	10	5

Art. 128.- Clasificación Sistema Vial. - El Sistema Vial Urbano se clasifica funcionalmente de la siguiente manera:

- ✓ **Vías Expresas.** - Conforman la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso. Sus características funcionales son:
  - Soporte del tráfico de paso de larga y mediana distancia.
  - Separan el tráfico de paso del tráfico local.
  - Permiten una velocidad de operación hasta 80 km/h.
  - No admiten accesos directos a lotes frentistas.
  - No admiten el estacionamiento lateral.
  - Admiten la circulación de líneas de transporte interurbanas o interprovinciales.

- ✓ **Vías Arteriales. -** Enlazan las vías expresas y las vías colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características:
  - Articulan las grandes áreas urbanas entre el.
  - Conectan las vías de acceso a las áreas urbanas.
  - Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
  - Permiten la circulación de transporte colectivo.
  - Permiten el tráfico pesado mediante regulaciones.
  - Permiten el acceso a predios frentistas.
  - Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel e incluyen señalización y semaforización adecuadas.
  - No admiten el estacionamiento de vehículos.

- ✓ **Vías arteriales principales.** - Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales, como grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales. Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y suburbanos, y rurales, proporcionando fluidez al tráfico de paso. Sus características funcionales son:
  - Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias;
  - Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema rural;
  - Proveen una buena velocidad de operación y movilidad;
  - Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares;
  - Se puede acceder a lotes frentistas de manera excepcional;
  - No admiten el estacionamiento de vehículos; y,

- Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos.

✓ **Vías arteriales secundarias.** - Sirven de enlace entre vías arteriales principales y vías colectoras. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas áreas que conforman la ciudad; por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, recreativas, productivas o de comercio en general. Sus características funcionales son:

- Sirven de enlace entre vías arteriales primarias y las vías colectoras;
- Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad;
- Permiten buena velocidad de operación y movilidad;
- Proporcionan con mayor énfasis la accesibilidad a las propiedades adyacentes que las vías arteriales principales;
- Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al de las vías expresas y arteriales principales;
- Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel, dotándose para ello de una buena señalización y semaforización;
- Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos;
- Pueden admitir la circulación en un solo sentido de circulación; e,
- Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello carriles exclusivos.

✓ **Vías Colectoras.** - Sirven de enlace entre las vías arteriales secundarias y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas y comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones). Sus características funcionales son:

- Articulan sectores urbanos.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
- Permiten la circulación de transporte colectivo.
- Permiten el tráfico pesado con regulaciones.
- Permiten el acceso a los predios frentistas.
- Pueden permitir el estacionamiento lateral.
- Admiten intersecciones a nivel con dispositivos de control.

✓ **Vías locales.** - Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de

vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso, ni de vehículos pesados, excepto vehículos de emergencia y mantenimiento. Pueden operar como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h. Además, los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 metros para conectarse con una vía colectora. Sus características funcionales son:

- Permiten la movilidad al interior de sectores urbanos.
- Tiene prioridad la circulación peatonal.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 30 km/h.
- Admiten medidas de moderación de tráfico.
- Excepcionalmente permiten tráfico pesado de media y baja capacidad.
- Excepcionalmente permiten la circulación de transporte colectivo.
- Dan acceso a los predios frentistas.
- Todas las intersecciones son a nivel.
- Permiten el estacionamiento lateral.

✓ **Vías peatonales** (referencia NTE INEN 2 243: 2000). - Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3,00 m.

✓ **Cruces peatonales** (referencia NTE INEN 2 246: 2000). Dimensiones. - Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de un metro en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo "cebra"), el ancho estándar es de cuatro metros, siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera. Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1.80 m.

✓ **Refugios peatonales.** - Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1.20 m. con una longitud mínima de cruce de 3,00 m. y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1,20 m. Si se presenta un desnivel con la calzada, éste se salvará mediante vados, de acuerdo a lo indicado en la NTE INEN 2 245.

- ✓ **Ciclo vías.** - Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal. El ciclo vías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,80 y de doble sentido 2,40 m. Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local, puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).
  Cuando las ciclo vías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1,80 m.

- ✓ **Escalinatas.** - Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.
  El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1, 20 m.
  La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será: 2CH + 1H = 64. La contrahuella máxima será de 0.17 m.

Tabla 28. Especificaciones Mínimas para Vías.

TIPO DE VÍAS	VOLUMEN DE TRÁFICO	VELOCIDAD DE CIRCULACIÓN (KM/H)	DERECHO DE VÍA (M)	PENDIENTE MÁXIMA DE VÍA (%)	DISTANCIA ENTRE VÍAS (M)	LONGITUD MÁXIMA (M)
Expresas	1200-1500	60-80	35	6%	8000-3000	Variable
Arteriales Principales	500 1200	50 70	25	6%	3000 1500	Variable
Colectoras	400-500	30-50	15	8%	500-1000	1.000
Locales	400 o menos	Máx. 30	0	12%	100-400	400
Peatonales			0			
Ciclovías		10-30				

Art. 129.- Planificación vial y transporte. - El plan Vial, de movilidad, accesibilidad y transporte a implementarse, tendrá las directrices generales conforme al mapa anexo. Predios afectados por el Plan Vial,

Oficinas en general	1 cada 50 m2 de AU	1 cada 200 m2 de AU	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.

Art. 132.- Condiciones mínimas para el diseño de vías

- ✓ **Acera:** Para determinar el ancho total de una acera, se deberá considerar 1.50 m como base del ancho mínimo para la circulación continúa de los peatones y variará de acuerdo al tipo de vía y flujo de peatones.
  Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, parquímetros, armarios de servicios básicos, bancas, etc.), se deberá considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida.
- ✓ **Ancho de carril:** El ancho normalizado de carril de circulación vehicular será de 3.65 m., su variación estará en función de la velocidad y el tipo de vía. (ley de caminos)
- ✓ **Carril de estacionamiento lateral o tipo cordón:** En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 Km/hora, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2,00 m. En vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento, éste tendrá un ancho mínimo de 2.40 m.
- ✓ **Carril de estacionamiento transversal o en batería:** Los estacionamientos transversales, sean a 45°, 60° o 90°, no deben ser utilizados en vías arteriales, en razón de aspectos de seguridad vial. En vías colectoras pueden ubicarse, requiriendo para ello de un tratamiento adecuado en el que se considere el área de maniobra que debe ser independiente del área de circulación. Por consiguiente, esta forma de estacionamiento puede adoptarse con mejores resultados sobre vías locales donde la velocidad de opresión es baja y el tratamiento urbano de aceras y vías es diferente.
- ✓ **Ancho de calzada:** Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico pertinentes.
- ✓ **Parterre:** Se recomienda un ancho mínimo de 3.00 m. Si se requiere incorporar carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre deberá considerar el ancho de éste, requiriéndose que la reducción del parterre no sea inferior a 1.20 m.
- ✓ **Radios de acera/ calzadas en intersecciones:** Se consideran los siguientes radios mínimos:
  - En vías arteriales y colectoras: 10 m.
  - Entre vías colectoras y vías locales: 7 m.
  - Entre vías locales: 5 m.

Art. 130.- Estacionamientos para vehículos. - Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos, en los siguientes grupos:

- ✓ Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
- ✓ Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.
- ✓ Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.
- ✓ Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tracto camión con semi-remolque o remolque.
- ✓ Estacionamientos para vehículos ortopédicos

Art. 131.- Cálculo del número de estacionamientos. - el cálculo del número de estacionamientos se determina conforme a los usos de suelo y a las normas de arquitectura y urbanismo.

Tabla 30. *Numero De Estacionamientos*

TIPO	NRO. DE UNIDADES	NRO. UNIDADES DE VISITA	ÁREAS PARA VEHÍCULOS MENORES Y OTRAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS.
	RESIDENCIAL		
Vivienda igual 0 menor a 65 m2	1 cada 2 viviendas	1 c/8 vivienda	
Vivienda mayor a 65 m2 hasta 120 m2	1 cada vivienda	1 c/8 viviendas	
Vivienda mayor a 120 m2	2 cada vivienda	1 c/4 viviendas	
	COMERCIAL Y DE SERVICIOS		
Unidades de comercio menores a 50 m2.	No requiere		
Comercios desde 51 hasta 250 m2.	1 cada 50 m2 de AU		
Comercios des de 251 hasta 500 m2.	1 cada 25 m2 de AU		
Comercios desde 501 hasta 1.000 m2.	1 cada 20 m2 de AU		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Comercios mayores a 1000 m2	1 cada 15 m2 de AU		5% del área del lote para carga y descarga. Cinco módulos de estacionamientos para vehículos menores.

de movilidad, accesibilidad y transporte independientemente de su forma de ocupación en vías menores de 12 m, deberán respetar el retiro frontal de 3m medidos a partir de la línea de fábrica, para futuras ampliaciones.

Tabla 29. Caracteristicas Tecnicas de las Vías

TIPO	NO. CARRILES POR SENTIDO	ANCHO CARRIL	PARTERRE	ESPALDÓN PARTERRE	ACERA	ESPALDÓN	CUNETA	CARRIL ESTACIONAMIENTO
Unidad	Unidad	m	M	M	m	m		m
EXPRESA	3	3,65	6	1,8	--	2,5	SI	--
ARTERIAL PRINCIPAL	3	3,65	6	--	4	1,8	--	--
ARTERIAL SECUNDA	2	3,65	4	--	4	--	--	2,2
COLECTORA - TIPO A	2	3,5	3	--	2,5	--	--	2
COLECTORA - TIPO B	2	3,65	3	--	2,5	--	--	--
COLECTORA - TIPO C	2	3,65	--	--	2,5	--	--	--
COLECTORA - TIPO D	2	3,5	--	--	2	--	--	--
LOCALES - TIPO A	2	3	--	--	2	--	--	--
LOCALES - TIPO B	1	3,5	--	--	3	--	--	2
LOCALES - TIPO C	1	3,5	--	--	3	--	--	2
LOCALES - TIPO D	1	3,5	--		2	--	--	2
LOCALES - TIPO E	1	3	--	--	2	--	--	2
LOCALES - TIPO F	1	3,5	--	--	2	--	--	--
LOCALES - TIPO G	1	3	--	--	2	--	--	--
LOCALES - TIPO H	1	3		--	1,5	--	--	--
LOCALES - TIPO I	1	2,8	--	--	1,2	--	--	--
LOCALES - TIPO J	--	--	--	--	--	--	--	--
PEATONALES - TIPO A	--	--	--	--	--	--	--	--
PEATONALES - TIPO B	--	--	--	--	--	--	--	--
ESCALINATAS	--	--	--	--	--	--	--	--
CICLOVIAS	--	--	--	--	--	--	--	--

- Entre pasaje y pasaje: 3 m.

Se mantendrá la mortología de la traza urbana y la implantación de la edificación y solo podrá ser variado por un plan urbano de detalle, debidamente aprobado

✓ **Radios de giro:** El radio de giro se define como la distancia mínima que un vehículo requiere para dar la vuelta. Dependiendo del tamaño del vehículo, se requerirá mayor o menor radio de giro.

Las principales especificaciones geométricas acerca de los radios de giro, que deben servir como base para el diseño de las secciones viales y parterres, son los siguientes:

✓ **Vegetación y obstáculos laterales**: Se sujetarán a los siguientes lineamientos:

El urbanizador arborizará las áreas verdes de las vías, sujetándose a las especificaciones que esta Normativa determine.

El follaje de la vegetación que se ubique sobre los parterres y veredas deberá limitarse a una altura de 1,00 m. como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores y peatones.

La vegetación que rebase la altura de 1,50 m. deberá dejar bajo la copa de la misma, una distancia libre de visibilidad mínima 1,00 m. en el caso de que no haya circulación peatonal; y de 1,80 m. en el caso contrario.

Los árboles que rebasen los 1,50 m. de altura y cuyas ramas se extiendan sobre las vías deberán tener una altura libre de 5,50 m. desde la superficie de rodamiento hasta la parte más baja de las ramas.

Los objetos que se ubiquen sobre las aceras y parterres y próximos a los carriles de circulación no deberán estar a una distancia menor de 0,45 m. al interior del bordillo.

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

✓ **Facilidades de Tránsito:** La Municipalidad a través de la Dirección de Planificación diseñará y revisarán las normas que permitan

ejecutar las distintas facilidades de tránsito en base al Plan General de Desarrollo Territorial y al Plan Maestro de Transporte y Vialidad.

Los giros derechos se diseñarán con un ancho mínimo de 5.40 m y una ochava de 10 m de radio mínimo, separados de las intersección es por islas a todos los lados del cruce. Esto facilitará la circulación de vehículos y el cruce de peatones con seguridad durante las fases semafóricas.

Para los giros izquierdos deben diseñarse vías, cuya longitud estará determinada por la demanda de tránsito; el ancho debe ser mínimo de 3 m., la longitud de transición debe tener 25 m. como mínimo en vías arteriales primarias, secundarias y colectoras urbanas y, el radio de giro debe ser mínimo de 14 m.

El cálculo de la longitud de transición mínima, se calcula con la siguiente fórmula:

Lt = Ancho de carril de viraje x Velocidad (Km/h)

Los redondeles distribuidores de tráfico deberán tener radios mínimos de acuerdo a la siguiente tabla.

- ✓ **Pavimentos:** Deberán cumplirse las normas de calidad establecidas por el MTOP en las "Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos y Puentes"

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

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

  Se diseñarán curvas de retorno según la fórmula siguiente: r = c+a donde:

  c – significa ancho de la calzada vehicular

  a = ancho de una acera

  r = radio de curva del bordillo

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

- ✓ **Derechos de vías:** Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Obras Públicas y a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Planes de Movilidad.

- ✓ **Loteamiento:** Los lotes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán la superficie y el frente mínimo establecidos en la zonificación respectiva.

SECCIÓN V
DISPOSICIÓN DE RESIDUOS

Art. 133.- Escombreras. -La ubicación de espacios correspondientes a Escombreras, serán definidos por la Dirección de Planificación en coordinación con la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Salud y Medio Ambiente, Tomando en Cuenta los Factores técnicos como son la gestión Ambiental los tiempos de desplazamiento, a su vez, se deberá definir espacios tanto para el área Urbana del Cantón San Pedro de Huaca, como para el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural.

Art. 134.- Vertederos de residuos urbanos. - La ubicación de espacios correspondientes a Rellenos Sanitarios Cantonales, serán definidos por la Dirección de Planificación en coordinación con la Dirección de Salud y Medio Ambiente,

Art. 135.- Cementerios. - La ubicación de estos espacios le corresponde a la Dirección de Planificación en coordinación con la Dirección de Salud y Medio Ambiente.

CAPÍTULO V
DESARROLLO URBANO

SECCIÓN I
NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 136.- Sujeción a la norma vigente. - Toda edificación nueva se sujetará a las especificaciones de la respectiva zonificación establecida en la presente Ordenanza y en lo relacionado con paredes divisorias, iluminación ventilación y ductos de basura, normas del Código Ecuatoriano de Construcción y a las siguientes normas generales:

- ✓ **Retiros:** Los retiros son áreas de previsión para ensanchamiento de vías, protección y seguridad frente alto tráfico y tránsito, parqueaderos y estacionamientos provisionales, seguridad y derecho de vista. No son susceptibles de construir con excepción de los laterales condicionados a los acuerdos con los vecinos, son zonas de amortiguamiento de sonido y accidentes de tránsito.

- ✓ **Derechos de vía:** áreas de protección de una vía vehicular y línea férrea.

- ✓ **Retiros frontales**: Los retiros frontales serán con áreas verdes definidas y arborizados, se permitirá áreas en cementadas para el uso de estacionamientos, los estacionamientos podrán ser cubiertos con estructuras livianas. En las zonas múltiples y que tengan uso comercial, los retiros frontales serán tratados y considerados como prolongación de la acera y no se permitirán estacionamientos, cerramientos, ni obstáculo alguno.

- ✓ **Retiros laterales**: Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, se permitirá cubrir estacionamientos con terrazas inaccesibles.

- ✓ **Retiros posteriores**: Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva. Los cuales podrán ser ocupados por lavanderías, BBQ´s y demás.

- ✓ **Altura máxima**: La altura de edificaciones se considerará hasta la última losa a excepción de tapa gradas, cisternas, cajas de ascensores y salas comunales, cuando las edificaciones tengan cubiertas inclinadas se considerará la altura de edificación hasta la cabeza de la columna. Cuando se ocupe los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas, éstas serán inaccesibles.

- ✓ **Cerramientos**: Los cerramientos tendrán una altura mínima de 2,4 metros en el frente y máxima de hasta 3 metros en los cerramientos laterales y posteriores y además rematados con una cornisa que guarde armonía con las edificaciones. El cerramiento será Ciego o transparente de acuerdo al sector establecido en esta Ordenanza.

- ✓ Los solares no edificados deberán cerrarse con una pared de 2,4 metros de altura como mínimo, debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no atente al ornato de la Ciudad.

- ✓ **Fachadas:** todas las fachadas de las edificaciones deberán estar recubiertas de por los mismos materiales de la fachada principal, o en su defecto deberán ser por lo menos enlucidas, para lo cual se deberá contemplar el espacio adecuado para que no se invada el lindero del colindante.

- ✓ **Voladizos**: A excepción de las áreas patrimoniales a conservarse, se permitirán voladizos de hasta el 50 % del ancho de la vereda, medidos desde la línea de fábrica. Siempre y cuando los edificios contiguos lo tengan; propiciando siempre la unidad morfológica de la manzana. En caso de edificación en línea de fábrica desde una altura mínima de 3 metros. Siempre y cuando no contradigan la Regulación No. CONELEC – 002/10 referente a **Distancias de seguridad de conductores a edificaciones;** no se permitirá voladizos en las edificaciones que contengan en su acera frontal la línea de transmisión eléctrica aérea.

- ✓ **Culatas**: Todas las culatas de las edificaciones deberán ser enlucidas o resanadas y pintadas de color blanco.

- ✓ **Ascensores**: Es obligatorio su instalación en edificios cuya altura sea superior a cuatro plantas, que se contarán todos los subsuelos en casos de haberlo. En edificaciones que utilicen el quinto piso como espacio complementario de las viviendas con acceso en el quinto piso (departamento tipo dúplex), no se requerirá ascensor.

- ✓ **Transformadores**: Toda construcción que requiere una carga eléctrica mayor de cincuenta (100) KVA, deberá contemplar un recinto especial de acceso independiente para transformadores y accesorios propios de instalación eléctricos de las dimensiones y requisitos que, en la empresa eléctrica, siempre que no sea factible su instalación en postes o que no se trate de cámaras modulares compactas.

- ✓ **Distancias de seguridad de conductores a edificaciones:** Toda edificación deberá cumplir con la Regulación No. CONELEC – 002/10, que determina las distancias de seguridad entre la red eléctrica y las edificaciones, a fin de limitar el contacto y acercamiento de las personas, con el objetivo de salvaguardar la integridad física de las personas. La Dirección de Planificación a través de la Comisaría de Construcciones, será la encargada de emitir un informe de cumplimiento de las distancias de seguridad.

Art. 137.- Altura, ocupación de retiro y excavaciones: Todas las construcciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de edificación ocupación de retiros y excavaciones.

- ✓ Se considera altura de edificación máxima a la asignada en el informe de regulación cantonal, la misma que será correspondiente, tanto en números de pisos, como en altura vertical. El nivel de la altura a establecer será el nivel de la tapa grada y cubierta inaccesible.
- ✓ La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en todas las direcciones de su topografía.
- ✓ En terrenos planos la altura de edificación se medirá a la altura incluyendo todos los locales habitables y no habitables que se encuentren parcial o totalmente sobre el nivel de la acera y para el COST se contabilizará únicamente los locales habitables.
- ✓ En terrenos con pendiente positiva o negativa, no se podrán realizar excavaciones que superen el sesenta por ciento (60%) de su área, el edificador deberá solucionar en volúmenes atarazados cuya longitud horizontal mínima será de tres metros 3 metros; y máxima de quince metros 15m. en dirección de la pendiente.
- ✓ La altura de la edificación se medirá en cada volumen de aterrazamiento desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables en una superficie mayor al cincuenta por ciento (50 %) de COS reglamentario, y/o que sobresalga parcial o totalmente del nivel natural del terreno.
- ✓ Dentro del volumen de aterrazamiento conformado y bajo el nivel inferior valido para el cálculo de la altura reglamentaria podrán ubicarse locales habitables o no habitables hasta un máximo de dos pisos de altura.
- ✓ Los trasiapes o superposiciones producidas por el aterrazamiento igualmente no se contabilizarán en la sumatoria de pisos y en el cálculo de la altura de edificación.
- ✓ En todos los casos igualmente, el establecimiento del COST contabilizará todos los locales habitables.
- ✓ En terrenos con usos residenciales con pendiente positiva y siempre que las topografías del terreno en el retiro frontal tengan niveles iguales y superiores a tres metros (3 metros) sobre la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía.
- ✓ Podrá tener máximo dos accesos vehiculares desde la calle. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso en planta baja no pueden

ocupar los retiros frontales, pero si los laterales, a partir de este nivel, las escaleras respetaran los retiros reglamentarios.

- ✓ En terrenos con zonificación residencial y con pendiente negativa y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros (3 metros) bajo la rasante, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos y/o bodegas en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía.
- ✓ Podrán usar el retiro frontal para acceder al nivel. La escalera debe ser siempre por del interior del edificio.
- ✓ El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera, pero respetando la pendiente natural original del terreno.
- ✓ En terrenos con usos múltiples, con pendiente positiva y retiro frontal, la edificación no podrá ocupar este retiro debiendo tratárselo como prolongación de la acera y su uso será público. Preferentemente deberá efectuarse el desbanque necesario para que la acera y el retiro frontal tengan niveles similares.
- ✓ En terrenos con usos múltiples, con pendiente negativa y retiro frontal, la edificación podrá ocupar el retiro frontal, en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos y/o bodegas en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía. La cubierta del retiro frontal ocupado en subsuelo, deberá tratarse como prolongación de la acera y será de uso público. La altura máxima de esta losa de cubierta sobre el nivel de la acera sea de un metro (1 m) en el punto más desfavorable.
- ✓ La Dirección de Planificación, previa solicitud del interesado podrá autorizar la ocupación en subsuelo del retiro frontal para estacionamientos y locales no habitables siempre y cuando el trazado vial esté definido y se hallen construidas todas las obras viales y de infraestructura, tales como: bordillos, capa de rodadura, agua potable, alcantarillado energía eléctrica y teléfonos
- ✓ En los casos no contemplados en los literales anteriores de este artículo, se sujetarán a lo que dispone la Reglamentación en relación con la ocupación de retiros frontales, altura de edificación coeficiente de ocupación y utilización del suelo.
- ✓ En ningún caso se modificará la rasante de la vía, para dar acceso a lotes inclinados se deberá realizar los cortes que sean necesarios en la acera sin que estos se conviertan en trapas o no permitan la libre circulación de peatones.
- ✓ En las formas de ocupación concerniente a línea de fábrica y continua, se permitirá adosamientos en bloques solo en planta baja. A partir de los 6 metros de altura de la edificación, la

distancia entre bloques será de 6 metros, en áreas donde exista mezzanine será considerado como segunda planta. (Anexo, Implantación de edificaciones en formas de ocupación).

Art. 138.- Construcción bajo el nivel del suelo: Construcción bajo el nivel del suelo: Se podrán diseñar locales habitables bajo el nivel natural del suelo siempre y cuando se cumplan todas las normas del Código de Arquitectura y urbanismo, de los reglamentos correspondientes para este tipo de establecimientos. En ningún caso se sobrepasará el COST y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

Art. 139.- Modificación de altura de entrepiso: La altura de entrepiso de cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso, esto implicará un incremento en el número de pisos de la edificación.

En las áreas históricas la altura de entrepiso estará determinada por la existente o se tomará como referencia la altura de las edificaciones aledañas.

Art. 140.- Exclusión de áreas de servicio comunal para el cálculo del COST: Para el cálculo del COST, se excluyen las áreas de servicio comunal tales como: escaleras, circulaciones horizontales generales, ascensores, ductos de basura, estacionamientos cubiertos en planta baja y los locales no habitables en subsuelos. Además, no se contabilizarán las áreas de equipamiento comunal establecidas por las normas municipales, si las áreas de equipamiento excedieran a las establecidas en tales disposiciones.

Art. 141.- Obligación de respetar el diseño original en edificaciones patrimoniales o dentro de un conjunto histórico patrimonial: Las edificaciones siempre y cuando cuenten con permisos de construcción y que por nuevos datos de zonificación pueden incrementar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo y la altura, deben obligatoriamente respetar el diseño original del edificio en relación con la estética y el sistema constructivo utilizado. Solo en el caso de que se realicen modificaciones internas y ampliación en altura deberán hacer los ajustes estructurales necesarios al sistema constructivo.

Art. 142.- Obligación para edificaciones a modificarse: Los edificios que fueren objeto de ampliación, remodelación o remoción, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida deberán sujetarse a las

disposiciones contempladas en el artículo anterior y a las exigencias establecidas en el presente instrumento.

Art. 143.- Edificación en Predios que no cumplan la zonificación propuesta: Los predios existentes menores en área y que no cumplan con la presente zonificación, podrán solamente edificar máximo el 60 % del área total del lote. Respetando las diferentes normas específicas del área donde se encuentran implantados, tomando en cuenta, altura de edificación, retiros, etc., y respetando las normas de arquitectura y urbanismo.

Art. 144.- Accesibilidad al medio físico (supresión de barreras arquitectónicas): La dirección de planificación, previo a la aprobación de los proyectos urbanos y arquitectónicos a nivel cantonal, incluidos los de ampliación o remodelación en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán observar las Normas de accesibilidad de las personas con discapacidad, adulto mayor, etc. al medio físico establecidas por el INEN, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otras existentes sobre la materia, en caso de no cumplir con este requerimiento.

Art. 145.- Los constructores dentro del territorio cantonal: deberán realizar el registro dentro de la Municipalidad, donde se le otorgará la licencia y acreditación para ejercer dicha actividad, mismos que gozarán de capacitación a través de organismos especializados, cuyos costos se establecerán en la ordenanza de servicios técnicos administrativos.

SECCIÓN II
DE LAS SUBDIVISIONES

Esta sección se remitirá a lo establecido en el **TITULO IX - DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES, CAPITULO II FRACCIONAMIENTO DE SUELOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES - COOTAD**

Art. 146.- Definición: Subdivisión es el fraccionamiento de un predio hasta un máximo de 10 lotes, que para en el caso de las áreas urbanas dispondrán de las obras de infraestructura, en relación al fraccionamiento en áreas rurales se sujetara al articulado del COOTAD correspondiente, a las leyes agrarias y al plan de Desarrollo y ordenamiento territorial.

En las áreas urbanas no se autorizarán la enajenación de los predios que no tengan obras de infraestructura ni tampoco de los que no se ha hecho el

traspaso de dominio de las áreas comunitarias a favor del GAD Municipal San pedro de Huaca

Art. 147.- Trazado de lotes: Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Tanto la superficie cuanto el frente mínimo de los lotes serán los establecidos en la zonificación respectiva, pero se admitirá una tolerancia hasta del diez por ciento (10%); en la superficie de los lotes resultantes en un máximo de 40% del número de lotes.

No se aprobarán fraccionamiento de lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al treinta y cinco por ciento (35° aproximadamente) debido a la relación del uso con los riesgos de deslizamientos.

Todos los lotes, deberán tener acceso desde las vías, o a través de pasajes. Los pasajes deberán tener un ancho no menor a 6,00 m, sobre una longitud máxima de 30 m, con la incorporación de elementos para la señalización de los espacios de circulación peatonal.

No se autoriza volado al pasaje y la edificación no sobrepasará los 6 m de altura. Las instalaciones de los servicios básicos de energía eléctrica, telecomunicaciones y similares obligatoriamente serán soterradas, según lo determina el COOTAD en el Art. 466. Se deberá respetar el frente mínimo establecido en la zonificación.

En todo fraccionamiento y urbanización, los lotes esquineros tendrán un 20% más de área que la estipulada en la zonificación, con la finalidad de compensar el área útil en relación a los otros predios.

Art. 148.- Áreas verdes y equipamiento comunal.- Toda subdivisión contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal, según el Numeral 4 de la Primera Disposición Reformatoria de la Ley orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.- 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, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.
Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado, Municipal o Metropolitano"

El lote designado para el área verde o comunal no será menor al lote mínimo establecido en la zonificación del sector, conforme a la presente ordenanza y al plan de ordenamiento territorial vigente. Se ubicarán con frente a una calle existente o en proyecto, en ningún caso dicho frente podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación. Y deberá cumplir las condiciones establecidas como si se tratase de un lote más. Las áreas verdes podrán ser entregadas en un máximo de 2 cuerpos, cumpliendo con las exigencias de lote y frente mínimo detalladas en la zonificación.

Las terrazas o espacios descubiertos de las edificaciones podrán ser consideradas como áreas verdes, siempre que sean consideradas dentro del proceso de declaratoria de propiedad horizontal, y se determine mediante el estudio técnico que se garantizará su conservación, permanencia, durabilidad y acceso.

Art. 149.- Áreas no aptas para espacios verdes y equipamiento. - No podrán ser destinadas para espacios verdes y equipamiento las áreas por las cuales crucen las líneas de alta tensión, derecho de vías conforme ley de caminos, autopistas, canales abiertos, acueductos, poliductos y duetos, franjas de protección de quebradas y riveras de ríos, terrenos inestables, terrenos con pendientes superiores al treinta y cinco por ciento (35 %), y áreas ubicadas en zonas de riesgo.

Art. 150.- Lote mínimo en predios adquiridos por división judicial o extrajudicial por sucesión de causa de muerte. - En los casos de subdivisión de un predio adquirido por división judicial o extrajudicial o por Sucesión de Causa de Muerte, el tamaño del lote mínimo no podrá ser menor hasta en un 25% a la zonificación existente en el área.

Art. 151.- Documentos que deben adjuntarse. - En el caso de divisiones de predios por Sucesión de Causa de Muerte, en el trámite de autorización se deberá adjuntar la documentación habilitante que determine la posesión efectiva de los bienes a favor de los interesados. En el caso de subdivisiones de hecho con existencia de construcciones, el propietario deberá justificar las edificaciones presentando las autorizaciones municipales de construcción.

Art. 152.- Autorización de división en áreas históricas. - En las áreas históricas, para autorizar las divisiones del suelo, se tomarán en cuenta las siguientes disposiciones:

- ✓ Se permite la subdivisión de unidades prediales con edificaciones, solamente cuando están constituidas por varias unidades constructivas que no integren un conjunto unitario de carácter morfológico, funcional o estilístico y siempre que no se corten crujías o unidades con continuidad estructural y conservará un área libre de terreno igual o mayor al área construida en planta baja.
- ✓ No se permite la división del suelo de los predios en los que se hallan implantadas edificaciones patrimoniales sean monumentales, obras de arte y de interés especial. Estos inmuebles son aquellos que están catalogados como de protección absoluta y no podrán subdividirse como tampoco agregarse nuevas edificaciones a menos que éstas sean accesorias provisionales para uso de seguridad, información o mantenimiento.

Art. 153.- Posibilidad de acogerse al régimen de propiedad horizontal. - Los predios construidos que no cumplan con el área mínima para fraccionarse, podrá acogerse a la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y las disposiciones de la Sección correspondiente en esta ordenanza.

Art. 154.- Subdivisiones por afectación. - Podrán ser legalizadas por la GAD las subdivisiones que se produzcan por afectación del Plan vial o porque una de las partes conformantes de un predio se destine a uso público, para lo cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Rural procederá a la aprobación de estas subdivisiones y la Dirección de Avalúos y Catastros procederá al catastro de los lotes resultantes.
En toda subdivisión de lotes, se aplicará lo establecido en la presente Ordenanza de acuerdo a la clasificación de espacios verdes o áreas comunales.

Art. 155.- Fraccionamiento rural. - Los fraccionamientos a realizarse fuera del límite urbano (aprobado legalmente por Concejo Municipal), se sujetarán a lo que determine la Disposición Reformatoria primera de la LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES.

SECCIÓN III
DE LAS URBANIZACIONES

Art. 156.- Definición. - Son urbanizaciones las habilitaciones de suelo donde se diseñan y planifican los lotes, la infraestructura de servicios básicos, vías, áreas comunitarias y equipamientos. Se sujetarán a las disposiciones sobre el uso del suelo y zonificación establecida en la presente Ordenanza.

Art. 157.- Aprobación mediante ordenanza. - El Concejo Municipal aprobará mediante ordenanza toda urbanización que se realice dentro de las áreas urbanas del Cantón San Pedro de Huaca. Previamente, la Entidad Colaboradora o la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, emitirá el informe correspondiente para conocimiento de la Comisión de Planificación y Presupuesto.

Art. 158.- Protocolización de la ordenanza. - La ordenanza que el Concejo Municipal apruebe para cada urbanización una vez protocolizada en una de las Notarías Públicas del Cantón San pedro de Huaca constituye la autorización para ejecutar las obras de urbanización. El Urbanizador deberá notificar por escrito su iniciación a la Dirección de Gestión de Obras Públicas y Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural; cuyo plazo no deberá superar los dos años.

Art. 159.- Procedimiento para la obtención del informe favorable. - El procedimiento para obtener el informe favorable de la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o el ente público o privado delegada para este fin, contempla tres etapas:

- ✓ El otorgamiento de un informe preliminar sobre la zonificación, usos del suelo, normas sobre áreas de protección, geometría de las vías y emisión de directrices viales, emitido exclusivamente por la Unidad de Administración Urbana.
- ✓ Informe de revisión y aprobación del Anteproyecto emitido por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o el ente público o privado delegada para este fin.
- ✓ Informe favorable de aprobación del Proyecto de Urbanización emitido por Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o el ente público o privado delegada para este fin.

Art. 160.- Sujeción a la normatividad de las empresas públicas prestadoras de servicios.- Los proyectos de urbanización se sujetarán a las normas y disposiciones sobre redes y servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones y afines obligatoriamente serán soterradas y se someterán a las disposiciones establecidas por los organismos e instituciones competentes; además cumplirán con las políticas y normas necesarias que expida el GAD Municipal de San pedro de Huaca para dar cumplimiento al Art. 466.1 del COOTAD.

Art. 161.- Sanción por alteración de documentos. - La alteración o la suplantación de los planos urbanísticos, de perfiles y rasantes, de instalaciones de agua potable, Alcantarillado sanitario y pluvial, red de energía eléctrica y telefónica, memoria técnica o cualquier otro documento que sirva para aprobar el proyecto definitivo de la urbanización, será sancionado con la inmediata revocatoria de la ordenanza de aprobación.

Art. 162.- Término para entrega de informes. - La Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural entregará al solicitante el informe básico, directrices viales, y, el ente público o privado delegada para este fin entregará el informe de revisión del anteproyecto de urbanización en el término de 15 días laborables por cada etapa, contados a partir de su correspondiente fecha de presentación. Los informes caducarán transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.

Si los informes fueren negativos, la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o el ente público o privado delegada para este fin, emitirá un informe en el que señalará las razones que motivaron tal pronunciamiento. Este informe reingresará conjuntamente con las rectificaciones o correcciones realizadas por el proyectista.

Art. 163.- Sujeción a los planos y especificaciones técnicas.- Toda urbanización aprobada, se sujetará y ejecutará estrictamente de conformidad con los planos debidamente aprobados por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o el ente público o privado delegado para este fin y el Concejo Municipal; además, con las especificaciones técnicas determinadas por las Direcciones de Gestión de Desarrollo Urbano y Rural, Gestión de Obras y Construcciones, las diferentes empresas de servicios básicos y la Ley de Defensa contra Incendios en su Art. 108 documento 7. los planos y todos los datos constantes en el proyecto son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del promotor de la urbanización y presupone la utilización exclusiva de terrenos del urbanizador.

Art. 164.- Responsabilidad en la ejecución de obras.- Los trabajos de urbanización deberán ser ejecutadas por el urbanizador del predio, bajo su exclusiva responsabilidad y dentro de los plazos previstos en su respectiva ordenanza de urbanización (no mayor a dos años), para garantizar la ejecución de las obras se entregará una garantía al GAD Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, por el valor total de las obras a ejecutarse, dicha garantía podrá ser hipotecaria con todos los lotes de la urbanización, tomando en cuenta que el GAD Municipal San Pedro de Huaca deberá obtener la primera hipoteca, garantía bancaria o pólizas, las cuales se efectivizarán y podrán ser usadas por el GAD Municipal San Pedro de Huaca para ejecutar las obras que no fueron concluidas.

Art. 165.- Exoneración de tasas. - El GAD Municipal den Cantón San Pedro de Huaca no exonerará de ninguna tasa, contribución o derecho que se origine en la presente Codificación, salvo las que determine en forma expresa la ley.

Art. 166.- Trazado de lotes. - Los lotes de una urbanización tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Tanto la superficie cuanto el frente mínimo de los lotes serán los establecidos en la zonificación respectiva, pero se admitirá una tolerancia hasta del diez por ciento (10%) del 40% de los lotes resultantes

y del quince por ciento (15%) en el frente de lotes de forma irregular. La relación frente -fondo del lote no superará 1: 3.
No se aprobarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al treinta y cinco por ciento (35%), salvo que existan justificativos y soluciones técnicas en relación con los riesgos de prevención y protección ante deslizamientos.
En todo fraccionamiento y urbanización, los lotes esquineros tendrán un 20% más de área que la estipulada en la zonificación, con la finalidad de compensar el área útil en relación a los otros predios.

Art. 167.- Sistema vial para urbanización. - Contemplará un sistema vial de uso público integrado a los proyectos viales correspondientes; se sujetará a las disposiciones de la presente codificación, a las normas establecidas en la Ley de Caminos, líneas férreas, zonas de protección de oleoductos, envasadoras de GLP (gas licuado de petróleo) y líneas de transmisión eléctrica, franjas de protección de ríos, quebradas, lagunas y de zonas arqueológicas, de protección natural y ecológicas.

Art. 168.- Obras. - Una vez aprobado el proyecto definitivo y la protocolización de la ordenanza particular de urbanización, el urbanizador deberá ejecutar las siguientes obras:

- ✓ Movimiento de tierras
- ✓ Apertura de calles hasta la sub rasante de vías y pasajes
- ✓ Las calles y pasajes podrán ser: adoquinados, pavimentados, o asfaltados conforme las regulaciones especiales aprobadas y controladas por la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones
- ✓ Construcción de bordillos y aceras;
- ✓ Instalación de redes de agua potable y alcantarillado; Redes soterradas de electrificación y alumbrado público; y, Redes soterradas de telecomunicaciones y similares.

Art. 169.- Obras en vías colindantes. - Las obras ubicadas en las vías colindantes o linderos del programa o proyecto habitacional de urbanización, estarán a cargo del constructor promotor, exclusivamente en la parte que a él le corresponda, de acuerdo con las necesidades del proyecto.

En caso que el promotor ejecute obras que beneficien a los colindantes, el GAD Municipal del Cantón san Pedro de Huaca emitirá títulos de crédito por contribución especial de mejoras y le devolverá al urbanizador la parte correspondiente.

Art. 170.- Plazos. - Las obras de urbanización autorizadas, se iniciarán, ejecutarán y entregarán a la GAD Municipal San pedro de Huaca dentro de los plazos contemplados en el cronograma de ejecución de obras presentado por el urbanizador y aprobadas por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural no mayor a los dos años.

Art. 171.- Transferencia de dominio a favor del GAD Municipal San Pedro de Huaca- El urbanizador, a través de la ordenanza particular de urbanización, transferirá a favor de la Municipalidad el dominio de los inmuebles destinados para parques recreacionales, áreas verdes y para equipamiento comunal de la urbanización y vías, cuyos linderos y superficies se determinarán en dicho instrumento legal. Su uso no podrá ser cambiado ni transferido a personas naturales en el futuro, salvo casos especiales que serán aprobados por el Concejo Municipal, previo informe técnico de las direcciones municipales competentes.
Todo urbanizador construirá y entregará sin Costo a la Municipalidad las redes de infraestructura, para las instalaciones de agua potable, alcantarillado, electrificación, telecomunicaciones y afines, debidamente soterradas y con el cableado respectivo.

En toda urbanización y fraccionamiento del suelo y solo en las zonas urbanas, se entregará a la municipalidad el quince por ciento (15%) calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales. Esta entrega de área verde será por una sola vez, y se someterá al Numeral 4 de la Primera Disposición Reformatoria de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Art. 172.- Determinación de áreas verdes, espacios comunitarios y recreativos. - De conformidad con el plano general de la urbanización, deben quedar determinados y diseñados los espacios físicos destinados para áreas verdes. Es obligación del promotor incluir el diseño de los espacios verdes, comunitarios básicos y recreativos.

Art. 173.- Equipamiento comunal. - El urbanizador deberá ejecutar obligatoriamente las obras necesarias para el equipamiento comunal, de acuerdo con lo planteado en el Proyecto de Urbanización, la Municipalidad no permitirá el cambio de uso de suelo para lo cual fue previsto por parte de los urbanizadores o usuarios, a fin de precautelar el cumplimiento de la Ley y los intereses de los habitantes de la urbanización.

Art. 174.- Mantenimiento de áreas verdes y espacios comunales para tal propósito. - El GAD Municipal San Pedro de Huaca no transferirá los

espacios físicos comunales y de áreas verdes para otros fines, salvo casos especiales debidamente justificados y aprobados por el Concejo Municipal; y, podrá mediante la celebración de convenios, donaciones a terceros, comodatos y otros mecanismos legales, propiciar la realización o ejecución de los referidos servicios comunales.

Art. 175.- Prohibición De Subdivisión. - Los lotes de la urbanización no podrán ser subdivididos en otros de menor tamaño a los estipulados en la zonificación vigente del Cantón, ni aún a título de particiones sucesorias. Esta condición constará en todos los instrumentos públicos por los cuales se verifique el traspaso de dominio en cualquier tiempo. La subdivisión de hecho de cualquiera de los lotes pertenecientes a una urbanización, no será reconocida por la Municipalidad.

SECCIÓN IV
PROGRAMAS HABITACIONALES DE BENEFICIO SOCIAL

Art. 176. Definición. - Se denominan programas o proyectos habitacionales de beneficio social a aquellos inherentes a la producción y oferta pública o privada de soluciones de vivienda de acuerdo con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, orientado a satisfacer las necesidades de las familias de ingresos medios y bajos de la población del Cantón San pedro de Huaca, sujetándose a lo determinado en la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social.

Para los fines determinados en la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social, se entiende como vivienda de interés social a aquellos programas de urbanización y vivienda cuyo valor máximo que incluya el terreno, vivienda y obras de urbanización no superen el monto que establezca la autoridad nacional (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda "MIDUVI").

Aplicando y respetando en todos los procesos estrictamente las ordenanzas municipales del GAD Municipal de San Pedro de Huaca y serán calificados por el MIDUVI.

Art. 177. Utilización del Régimen de Propiedad Horizontal. - El GAD propiciará la declaratoria de bienes bajo el régimen de propiedad horizontal en los Programas de Vivienda de Beneficio Social e Interés Público, como mecanismo para el mejoramiento ambiental y aprovechamiento del espacio en las áreas urbanas del cantón.

Art. 178. Convenios. - El GAD suscribirá convenios, con entidades públicas y/o privadas, que le permitan la aplicación de la Ley de

Desarrollo de Vivienda de interés Social. Sujetándose estrictamente a las ordenanzas municipales del GAD.

Art. 179. Supervisión Municipal. - La Dirección de Gestión de Obras y Construcciones, responsable de la Fiscalización de Urbanizaciones supervisará los programas habitacionales hasta la terminación de las obras de urbanización y vivienda, contando con la organización y participación activa de la comunidad a través de procesos de autogestión.

Art. 180. Prohibición de ocupar ciertas áreas.- Los programas habitacionales no podrán ocupar áreas fuera del perímetro urbano o que tengan en proceso de desarrollo un proyecto urbano arquitectónico de carácter público o privado: o que en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón sean considerados de interés productivo, ecológico, arqueológico, franjas de protección vial, franjas de servidumbre de las líneas de transmisión eléctrica, franjas de ríos y barrancos, zonas de riesgos, áreas de protección de envasadoras GLP, poliductos y otros no aptos para el desarrollo territorial.

Art. 181. Carácter de soluciones habitacionales. - Estos programas o proyectos deben contemplar soluciones habitacionales a ser ejecutadas bajo la modalidad de urbanización con vivienda de carácter progresivo y/o edificios, con la dirección técnica y bajo la responsabilidad de un profesional técnico competente (arquitecto o ingeniero civil)

Art. 182. Calificación de un programa o proyecto de vivienda como interés social por parte del GAD Municipal San Pedro de Huaca. - Para la aprobación el interesado deberá entregar previamente la calificación generada por el MIDUVI en observancia al Reglamento que establece las condiciones técnicas para la calificación de proyectos inmobiliarios de vivienda social del Acuerdo Ministerial No. 220, además cumplirá con lo establecido en la presente Ordenanza.

Art. 183. Zonas para su desarrollo y ejecución. - El GAD permitirá el desarrollo y ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social y público; bajo Costo de carácter progresivo en los predios que se ubiquen:

- ✓ En zonas que posean cobertura de todos los servicios básicos de acuerdo con lo previsto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón San Pedro de Huaca; y en el Catastro de predios vacantes.

Art. 184. Certificado de factibilidad técnica. - Con este propósito las empresas de servicios extenderán previamente el certificado de factibilidad técnica. Si tales entidades determinan que no existe factibilidad técnica de provisión inmediata de servicios, el promotor propondrá la alternativa de modalidad de abastecimiento, de acuerdo con lo previsto en las respectivas empresas de dotación de servicios.
Las normas dictadas en esta ordenanza son de estricto cumplimiento para los programas habitacionales de interés social y público, prevaleciendo sobre todo tipo de convenio público o privado.

SECCIÓN V
PROGRAMAS Y PROYECTOS DE CARÁCTER PROGRESIVOS

Art. 185. Definición. - Son programas o proyectos de carácter progresivo, aquellos que cuenten con estudios técnicos completos y susceptibles de evolucionar y desarrollarse por etapas claramente determinadas al inicio de las obras, de tal manera que, a partir de la construcción de obras básicas de urbanización y vivienda, se pueda proseguir con la realización de las posteriores fases o etapas de urbanización consideradas.

Art. 186. Responsabilidad en las etapas posteriores. - La ejecución de las etapas posteriores será responsabilidad de la organización comunitaria del programa o del propio beneficiario de la solución. El GAD a través de la Dirección de Gestión de Participación Ciudadana apoyará la promoción, organización y respaldará el trabajo comunitario, familiar y la autogestión correspondiente.
Art. 187. Aprobación del GAD Municipal San Pedro de Huaca. - La aprobación de los programas o proyectos de interés social es responsabilidad y función del GAD a través de su Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, dentro del ámbito cantonal.

En la respectiva aprobación municipal se señalará con claridad la etapa o etapas de la urbanización a desarrollarse y ejecutarse, las que se sujetarán a los planos, zonificación y vivienda y demás parámetros contemplados para este propósito en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón y en la presente codificación.

Art. 188. Tipos. - La ejecución de Programas o Proyectos de carácter progresivo contemplan los siguientes tipos:

- ✓ **Programa o proyecto habitacional de carácter progresivo:** Consiste en la construcción de las obras básicas de urbanización

y construcción de viviendas unifamiliares o en edificios multifamiliares, por etapas claramente determinadas. Permitirá la dotación de servicios y vivienda básicos de infraestructura a cargo del promotor quien programará la ejecución y desarrollo del resto de los niveles de urbanización en etapas posteriores la gestión mancomunada de los propios usuarios sujetándose a la supervisión del GAD y de las correspondientes Empresas de servicios públicos.

- ✓ **Vivienda de carácter progresivo:** Se define como una estructura o solución habitacional básica, aquella diseñada de tal forma que inicie con una vivienda mínimo funcional y permita su futura ampliación o terminación sobre la base del diseño de una solución completa, definitiva, debidamente aprobada.
  La vivienda básica se compone de una unidad sanitaria conformada por accesos, baño, cocina y dormitorio, con evacuación a una red domiciliaria, y acometida de servicios básicos, cuya envolvente lo constituyen techo y paredes exteriores, contenida en un área mínima edificada de cuarenta metros cuadrados (40 m2) y recomendable cuarenta y dos metros cuadrados (42 m2), e implantado obligatoriamente en un lote mínimo de setenta y dos metros cuadrados (72 m2).
  La construcción de estas soluciones habitaciones nuevas debe regirse por las normas contempladas en la presente codificación.

Art. 189. Requisitos. - Los interesados en que se califique su programa o proyecto como de interés social progresivo, deberá acompañar los siguientes documentos:

- ✓ Solicitud dirigida al Sr. Alcalde.
- ✓ Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad. Presupuesto de obra de edificación y/o urbanización.
- ✓ Certificado de avalúos y catastros que señale el valor real del predio.
- ✓ Especificaciones técnicas generales del Programa de vivienda.
- ✓ Tipo de financiamiento y valor final para la comercialización de la vivienda, lo que establezca la ley.
- ✓ Certificación que el proyecto cuenta con financiamiento para la construcción.
- ✓ Presentación de Anteproyecto: urbanísticos y arquitectónicos. (Original y copia). Informe de Reglamentación Cantonal o directrices viales.
- ✓ Cronograma valorado del proyecto.

- ✓ Área de los lotes de terreno mínimo 72,00 m2., frente 6,00 m2, relación máxima 1:3. Características mínimas de una vivienda:
  - Área de cocina.
  - Área de baño.
  - Área de habitación.

Condiciones de habitabilidad en primera etapa.

- ✓ Previsión de crecimiento COS. PB hasta 60% y COS.T 120%
- ✓ El proyecto con carácter progresivo deberá ser aprobado con las alternativas de crecimiento finales, en el modelo tipo propuesto.

Art. 190. Sujeción a las normas de uso del suelo en áreas de desarrollo urbano.- Los programas o proyectos habitacionales contemplados en esta sección, se deberán ubicar en las zonas consolidadas y en las áreas en proceso de consolidación urbana al interior del o los perímetros urbanos aprobado por el Concejo Municipal, se sujetarán a las normas de uso de suelo establecidas en el anexo correspondiente que rige para los sectores en los que se implanten y se permitirá su densificación cuando las factibilidades técnicas y los parámetros de diseño proporcionados por las instituciones de servicio y establecidos en los reglamentos así lo determinen.

Art. 191. Suelo comunitario. - Como suelo comunitario se entenderán a todos aquellos espacios de áreas verdes, equipamiento y vías que tengan el carácter comunal.

Art. 192. Normas técnicas y especificaciones. - Las normas técnicas y especificaciones para la construcción de programas o proyectos habitacionales de beneficio social de carácter progresivo, se sujetarán a las disposiciones conforme a los organismos e instituciones prestadores de servicios básicos como son agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones y similares que además serán soterrados conforme a lo que dictamine el GAD.

Art. 193. Número de etapas y tiempo de ejecución. - Las urbanizaciones progresivas podrán ser construidas por etapas, el establecimiento del número de etapas a ejecutarse, será determinado por el promotor, sin embargo, el proyecto deberá contemplar el diseño integral de la urbanización y vivienda en hasta cinco etapas.
El tiempo de ejecución de las obras de urbanización y vivienda correspondientes a la etapa propuesta por el promotor, se programará para un período de dos años, renovable.

Art. 194. Determinación detallada de los trabajos a ejecutarse. - Los trabajos que de manera obligatoria se comprometa a ejecutar el

constructor o promotor del programa o proyecto de solución habitacional bajo el sistema de urbanización y vivienda progresiva, se señalarán en forma detallada en la documentación técnica, en los planos y cronogramas de ejecución física constantes en la correspondiente aprobación particular de Urbanización.

Art. 195. Conformación obligatoria del comité de beneficiarios. - Será responsabilidad y obligación del promotor del programa o proyecto, la conformación básica del Comité de Beneficiarios de Vivienda del Proyecto, que será verificado por el GAD previa la suscripción del acta de entrega recepción del programa o proyecto en la etapa de ejecución correspondiente.

SECCIÓN VI
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 196. Sujeción al régimen de Propiedad Horizontal. - Pueden declararse en régimen de propiedad horizontal, las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que, de acuerdo con el Reglamento y Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

Art. 197. Sujeción a la normatividad técnica vigente. - Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, parámetros de construcción y densidades, contemplados en la zonificación establecida para el sector y las normas específicas contenidas en la presente ordenanza.

Art. 198. Sujeción a la normatividad de las Empresas de Servicios. - Las edificaciones que se constituyan bajo el Régimen de Propiedad Horizontal se sujetarán a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, establecidas por los organismos competentes. Además, se regirán por las siguientes disposiciones especiales:

Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas. Cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en el local que se destine al equipo mecánico del edificio o en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal se dispondrá de un medidor independiente.

Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada unidad de vivienda tenga su propia instalación distribuidora hasta conectar con las bajantes o con la red general de colectores del edificio.

Las instalaciones eléctricas, telecomunicaciones y afines serán centralizadas y soterradas. Cada unidad contará con su propio medidor de electrificación alimentado desde el tablero general.
La normativa contra incendios se aplicará para edificios mayores a 4 pisos o en edificaciones que alberguen a más de 25 personas en un solo bloque (Reglamento de Prevención y Mitigación contra Incendios, Capitulo 11, Art. 5).

Art. 199. Número Máximo De Unidades Por Grupo. - El número máximo de unidades en propiedad horizontal por grupo será:
Tabla 31. Grupos para declaratoria de régimen de propiedad horizontal

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINA
A	Hasta 4		
B	5 a 10	Hasta 20	Hasta 40
C	11 a 20	21 a 40	41 a 80
D	21 a 40	41 a 80	81 a 160
E	41 a 70	81 a 140	161 a 280
F	> 71	> 141	> 281

Art. 200. Construcción de espacios comunales. - Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, para la construcción de los espacios comunales de uso general, se sujetarán a la clasificación establecida en el anexo respectivo y serán realizadas por el promotor del proyecto.

Art. 201. Clasificación de los espacios comunales. - Los espacios generales de uso comunal se clasifican en cuatro tipos: espacios construidos, áreas recreativas, retiros frontales y áreas de circulación vehicular y peatonal.

Art. 202. Especificaciones para los espacios comunales. - Los espacios generales de uso comunal se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- ✓ No se exigirá espacios comunales ni áreas verdes cuando cada unidad declarada en propiedad horizontal tenga un acceso directo a una vía con servicios existente. Se aplicará hasta el grupo B (10 unidades habitacionales).

- ✓ Espacios construidos: Los grupos C, D, E y F tendrán portero o conserje o en su defecto facilidades para servicio de guardianía mínima externa.

- ✓ Los grupos C, D tendrán una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme con las normas del Código de Arquitectura y Urbanismo y que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados (20 m2). Se debe incluir los servicios higiénicos para cada sexo y un mesón de cocina.
- ✓ Para los grupos E y F, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente, para comercios y oficinas con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados (400m2), en la que debe incluirse los servicios higiénicos diferenciados para cada sexo y para personas con discapacidad.
- ✓ Se podrán ubicar las áreas verdes y comunales en la terraza de los edificios o en cualquier lugar de la propiedad, siempre y cuando tengan un ingreso comunal y condiciones de seguridad. Estas áreas no serán contabilizadas en el número de pisos del edificio.
- ✓ **Áreas recreativas:** Las edificaciones de vivienda de los grupos B, C, D, E y F tendrán un área recreativa mínima de quince metros cuadrados (15 m2) por unidad de vivienda. Las edificaciones de vivienda de los grupos E y F tendrán un área recreativa de diez metros cuadrados (10 m2) por unidad de vivienda, con un mínimo de trescientos metros cuadrados (300 m2). Estas áreas deberán ser concentradas, de uso general, manteniendo un acceso comunal y además podrán conformarse en dos cuerpos. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular, peatonal y retiros frontales.
- ✓ **Cisterna y equipo hidroneumático:** Toda edificación de una altura mayor a tres pisos que vaya a ser declarada en propiedad horizontal de los grupos C, D, E, y F; las comerciales; las industriales, así como las destinadas al equipamiento público estarán obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.
- ✓ **Gas:** Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal de los grupos E y F, podrán considerar un sistema central de almacenamiento de GLP para ser distribuido por tubería a cada departamento, de acuerdo con las normas dispuestas por el INEN y a la Ley de Defensa contra incendios en su Art. 54,55 y 347 Documento 7. El control de consumo se realizará a través de contadores individuales.
- ✓ **Radio y televisión:** En todas las edificaciones destinadas a viviendas de los grupos E y F, se podrán instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radiodifusión en frecuencia modulada. Cuando se instalare una antena receptora de señal de televisión

vía satélite, esta deberá emplazarse en el punto del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.

- ✓ **Áreas de circulación vehicular y peatonal:** su diseño se sujetará a las disposiciones de la presente codificación y del Código de Arquitectura y Urbanismo.

SECCIÓN VII
INTENSIFICACIÓN DE LA OCUPACION DEL SUELO

Art. 203. Definición. - Con el propósito de intensificar la ocupación del suelo y evitar el fraccionamiento excesivo, los predios cuya superficie sea igual o mayor a dos lotes mínimos, tendrán un incremento del Coeficiente de ocupación de suelo (COS PB) de 15%, altura de edificación y densidad neta, determinados en las normas de zonificación general de esta Ordenanza.

Art. 204. Incremento del COS PB y el COS.T en edificaciones no destinadas a vivienda. - Cuando los usos de las edificaciones proyectadas no se destinen a vivienda se podrá incrementar el COS PB al cinco por ciento (5%) y el COS.T se calculará multiplicando dicho COS PB por el número de pisos de la zonificación del lote, sin alterar la altura y retiros.
En el caso de edificaciones que contemplen otros usos además de vivienda y la superficie de estos otros usos sea superior al diez por ciento (10%) del área total del edificio, podrá incrementar el COS PB en quince por ciento (15%) y el COS.T será este porcentaje multiplicado por el número de pisos que determine la zonificación del lote, respetando los retiros.

Art. 205. Incentivo al COS.T.- Con el propósito de mejorar la imagen urbana y las condiciones ambientales de las soluciones habitacionales, los programas o proyectos podrán intensificar el COS.T -Coeficiente de Ocupación del Suelo (10%) en la medida que su diseño evite el fraccionamiento del suelo en lotes o propicie la integración parcelaria. Los proyectos que pueden acogerse al incremento establecido, cumplirán con las siguientes disposiciones:

- ✓ Deberán respetar el uso del suelo y los retiros generales hacia las vías públicas, de acuerdo con lo establecido en la zonificación general.
- ✓ Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de propiedad horizontal.

- ✓ El incremento del COS.T significará la posibilidad de incremento del número establecido de viviendas en la Reglamentación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial del Cantón.
- ✓ Los incrementos posibles del COS.T, estarán en función directa al porcentaje de incremento que el proyecto a través de esta medida, propicie en la liberación de suelo comunitario sobre el establecido en el artículo anterior y se sujetarán al siguiente cuadro:

Tabla 32. Incrementos cost

INCREMENTO DEL SUELO COMUNITARIO %	INCREMENTO DEL COST %
0 a 5%	5%
6 a 10%	10%
11 a 20	25%
21 a 30%	35%
31 ó más%	50%

En el caso de edificaciones construidas antes de la presente Ordenanza, que requieran realizar ampliaciones mejorando el remate de cubierta y respetando la altura permitida y que contribuyan a integrar la imagen urbana, el Coeficiente de Utilización del Suelo podrá ser flexible hasta en 20 % adicional. Cuando se busque obtener terreno adicional edificable

Art. 206. Intensificación Del Número De Pisos. - En edificaciones que permitan mantener plantas libres y áreas de estacionamientos en subsuelos o primeras plantas de la edificación se compensará estos espacios en altura, determinando el área utilizada para estos fines comunitarios y compensándola en el área en número de pisos. En caso de que exista dotación de mayores espacios comunales a los establecidos dentro de la presente codificación en las edificaciones por parte del constructor, se podrá compensar esa área de igual manera en altura, haciendo un cálculo proporcional al espacio utilizado en metros cuadrados (m2).

Art. 207. Intensificación del número de pisos en vías principales. - Los propietarios de predios, podrán solicitar el incremento en número de pisos, superior a la establecida en la zonificación de uso y ocupación de suelo cantonal.

En terrenos con frente a avenidas o vías principales, cuyo ancho sea mayor a 12 metros, y el tamaño del lote supere los 300 m2 de área, la

zonificación a aplicarse relacionado a la altura de edificación, será de 4 pisos o más, siempre y cuando se deje un retiro frontal mínimo de 5 metros.

En el caso de que las vías sean mayores a 12 metros, se aplicará un proporcional a la altura de edificación, en relación al ancho de la vía, es decir, si existe una vía de 15 metros de ancho, se aplicará los 5 pisos, 18 metros de ancho, se aplicará 6 pisos, etc. La relación a la altura de edificación y ancho de vías, obedece al factor de asolea miento que debe existir entre edificaciones, con el fin de brindar características de confort dentro de las edificaciones.

En los casos que proyecten el crecimiento en altura, se presentará el estudio al Departamento de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural del GAD, con la finalidad de revisar la propuesta y los retiros.

Art. 208. Suelo Creado. - Para efectos del presente articulado, de denomina "Suelo Creado" al área a ser construida por sobre lo establecido en la zonificación contenida en la presente ordenanza.
Para acceder a incremento de edificabilidad y número de pisos (máximo 2) adicionales a la zonificación permitida, los proyectos deberán cumplir:

- ✓ Estar ubicados en predios correspondientes a las Zonas comerciales y en lotes de más 300 m2 con frente a vías expresas, colectoras y arteriales señaladas en la zonificación. Tomando en cuenta el plano de zonificación, no se permitirá el suelo creado en las zonas definidas como áreas históricas.
- ✓ Los lotes con áreas menores a los exigidos podrán acogerse a la presente ordenanza siempre y cuando realicen previamente un proceso de integración parcelaria, y se justifique el número de estacionamientos necesarios.
- ✓ En proyectos de intervenciones prioritarias de proyección de ciudad o en zonas de influencia de grandes proyectos urbanos o implantación de equipa mientes e instalaciones de infraestructura de carácter zonal o de ciudad, expresamente calificados como tales por el Concejo Municipal.

Art. 209. Suelo creado en edificaciones existentes. - Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos de que trata esta sección en construcciones existentes, siempre y cuando cuenten con las respectivas autorizaciones municipales de la edificación sobre la cual desean solicitar tal incremento. Deberán ajustarse a las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en esta Sección.

Art. 210. Captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado. -La captación del incremento del valor del inmueble no atribuible a su titular y derivado del Suelo Creado podrá realizarse por parte del GAD de la siguiente manera:

- ✓ A través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.
- ✓ A través de la compensación social en suelo o plantas libres para espacios públicos.

El pago de la contribución especial de que trata este artículo se realizará de conformidad con lo previsto en este Código.

Para efectos de la compensación social, la Dirección de Desarrollo Urbano y Rural o el órgano que le sustituyera en sus funciones, suscribirá el respectivo convenio con el administrado.

Para efectos de la compensación social, se considerará al menos un valor equivalente a la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

Art. 211. Cuantía de contribución especial por Suelo Creado. - La cuantía general por suelo creado, será calculada en relación al número de pisos adicionales a ser autorizados, con aplicación de la siguiente fórmula.

$$\mathbf{CE = S(t) * \frac{10\% * V(AIVA)}{AUT} * AB(p)}$$

Tabla 33. Cuantia contribucion especial por suelo creado

CE	Contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado
S (t)	Superficie del terreno
V (aiva)	Valor del AIVA (área de intervención valorativa urbana) correspondiente al terreno.(Valor por metro cuadrado de terreno, conforme al catastro municipal actualizado)
AUT	Área Útil Total de Construcción asignada por la ordenanza (COS Autorizado)
AB (p)	Área Total de Construcción a incrementarse de los pisos autorizados

Art. 212. Requisitos Que Deben Cumplirse. - Los proyectos que pueden acogerse al incremento establecido en el inciso anterior, cumplirán con las disposiciones generales de esta Ordenanza, las del Código de Arquitectura y Urbanismo y las siguientes situaciones:

- ✓ Deberán respetar el uso de suelo, forma de ocupación y retiros de la zonificación general del sector.
- ✓ Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de Propiedad Horizontal.
- ✓ En las áreas patrimoniales, los predios podrán acogerse a la intensificación señalada siempre y cuando, los nuevos coeficientes de ocupación y de utilización y especialmente, la nueva altura, no afecten a la unidad morfológica del tramo ni de la manzana donde se ubica el predio.

Más las disposiciones siguientes:

- ✓ Las intervenciones sobre un conjunto de dos o más unidades agregadas, mantendrán las características tipológicas de cada una de las edificaciones.
- ✓ Toda intervención sobre más de 2 predios que en conjunto superen el 50% de la superficie de su manzana, debe considerar la conformación del parque de manzana para uso de los propietarios contribuyentes.
- ✓ Cuando exista la posibilidad de recuperar la tipología original, ante sucesivas subdivisiones realizadas con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza

SECCIÓN VIII
DE LAS CONSTRUCCIONES SISMORESISTENTES

Art. 213. Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y el Código de Arquitectura y Urbanismo, debiendo, además, observarse lo siguiente:

- ✓ Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionado con el análisis y diseño sismo-resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que están de acuerdo con las mejoras y más modernas prácticas de la ingeniería estructural en el ámbito internacional y que se encuentren reflejadas en

normas y códigos vigentes en países con características sismológicas similares a las nuestras.

- ✓ En la memoria descriptiva del análisis y diseño estructural deberán incluirse, claramente expresados, los criterios estructurales generales y los parámetros básicos utilizados en el diseño sismo-resistente del edificio.

SECCIÓN IX
DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Art. 214. Consideración de normas para la prevención contra incendios: Todo proyecto arquitectónico y urbano deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en la Ley de Defensa contra Incendios, su reglamento, el Código de Arquitectura y Urbanismo y los reglamentos internos del Cuerpo de Bomberos.

- ✓ Los edificios que fueren objeto de ampliación, remodelación o remoción, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida deberán sujetarse a las disposiciones contempladas en el artículo anterior.

- ✓ Después de la aprobación del proyecto durante la construcción del edificio, el Municipio y el Cuerpo de Bomberos, podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

Art. 215. Inspecciones durante la construcción: Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, la Municipalidad y el Cuerpo de Bomberos, podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

Art. 216. Normas de protección contra incendios: Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación, deberán observar las Normas Especiales contempladas en la Ley de Defensa contra incendios, su reglamento, las normas INEN sobre protección contra incendios, otras existentes sobre la materia y las establecidas en esta Ordenanza.

Las construcciones en áreas patrimoniales deberán adecuarse a las Normas Especiales de Protección contra Incendios en todo cuanto

técnicamente sea factible de acuerdo a su tipología y uso, justificación que deberá ser motivada en informe técnico por parte del Cuerpo de Bomberos.

Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que ocupe a cualquier título un predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a adoptar medidas para prevenir los incendios forestales y evitar los riesgos de exposición a edificaciones cercanas, manteniendo un retiro mínimo de diez metros respecto de ellas.

SECCIÓN X
PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES

Art. 217. El derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y elementos naturales. Para el efecto se establece la siguiente clasificación:

- ✓ **Áreas de protección ecológica. -** Son aquellas no edificables destinadas a la protección y control ambiental tanto urbano como suburbano.
- ✓ **Áreas de valor paisajístico.** - Son los espacios que, en razón de sus cualidades paisajísticas contienen un destacado rango en el entorno urbanístico.
- ✓ **Elementos naturales.** - Son aquellas singularidades naturales con evidente valor ambiental (vegetación particularizada e hitos naturales simples). Los usos y la conservación de estas áreas, paisajes y elementos vinculados a las áreas pobladas, serán protegidos mediante planes de manejo específicos.

Art. 218. Autorización para talas o replantaciones: La vegetación existente tanto en espacio público como en privado deberá protegerse de acciones que conlleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones, se solicitará autorización del Ministerio del Ambiente conforme a lo que determina la ley pertinente, en coordinación con la Municipalidad, la que a través de su Dirección de Obras Públicas, Planificación y Medio Ambiente

Art. 219. Obligación de arborizar: En todos los predios, sus propietarios están obligados a arborizarlos, guardando una proporción de un árbol por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m2) de superficie del lote como mínimo.

Art. 220. Obligación de hacer constar en los planos la vegetación existente: Toda obra de conservación, recuperación o nueva edificación deberá tomar en cuenta la protección de la vegetación, que constituye parte del patrimonio arbóreo y natural, muy especialmente las especies nativas en peligro de extinción y tradicionales. En los planos de levantamiento del estado actual se hará constar los árboles en su posición real con los datos de la especie.

Art. 221. Vegetación en taludes: Todos los taludes que no requieren muros deberán estar cubiertos por vegetación natural o por matorral.

Art. 222. Porcentaje mínimo de vegetación en áreas no ocupadas con edificaciones: Las áreas no ocupadas con edificación, deberán tener por lo menos un setenta por ciento (70 %) de vegetación. La Municipalidad independientemente o con otras entidades estimulará la conformación de huertos y áreas forestales.

Art. 223. Prohibición de restar visibilidad a las áreas protegidas: Prohíbase la colocación de ningún aviso publicitario, comercial o construcción alguna que reste visibilidad a las áreas de protección paisajística.

Art. 224. Obligación de arborizar en urbanizaciones: El urbanizador arborizará las áreas verdes de veredas y parterres de las vías con variedades propias de la zona, con especies de una altura mínima de 1,20 metros y cumplirá además con las especificaciones de la Dirección de Obras Públicas a través de la Sección de Parques y Jardines.

Art. 225. Zonas verdes y equipamiento: Toda urbanización contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal, cuya superficie se determinará en función del número de habitantes y de las especificaciones del Código de Arquitectura y Urbanismo.
Dicha área no será inferior al quince por ciento (15%) del área útil del terreno de la urbanización y como un solo cuerpo se ubicará con frente a una calle, y si es del caso, integrando otras áreas comunitarias planificadas o existentes en urbanizaciones colindantes. El frente del área comunitaria no será inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector.
Las áreas destinadas al equipamiento comunal y servicios de infraestructura básicos, serán entregadas a la Municipalidad totalmente terminadas, de acuerdo con el proyecto aprobado, previo informe de la Dirección de Obras Públicas a través de la Jefatura de Control y Fiscalización de Urbanizaciones. El mantenimiento de las áreas

comunales será responsabilidad del urbanizador hasta la entrega definitiva a la Municipalidad.

Art. 226. Áreas Afectadas no aptas para espacios verdes y equipamientos: No podrán destinarse para espacios verdes y equipamientos, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías férreas, autopistas, canales abiertos, oleoductos y poliductos, riveras de ríos, las que colindan con terrenos inestables, las de zonas inundables e inestables o que presenten pendientes superiores al treinta y cinco por ciento.
Cuando las áreas de afectación a que se refiere el inciso anterior, sean mayores al treinta por ciento (30%) de la superficie total del predio, no se exigirá áreas verdes sino, únicamente el equipamiento comunal determinado por las normas establecidas por el código de Arquitectura y Urbanismo y que se localizará en el área útil urbanizable.

SECCIÓN XI
PREVENCIÓN. PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN

Art. 227. Ordenación del paisaje. - Los planes y proyectos arquitectónicos y urbanos contendrán estudios del paisaje en detalle, que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje en las actividades a desarrollar.

Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- ✓ Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o histórico, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones.
- ✓ En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas o tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
- ✓ La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto sobre

el paisaje, debiendo indicar los correctivos en las correspondientes declaratorias, estudios y auditorías ambientales.

Art. 228. Áreas de protección de taludes. - En taludes que superen los 10 m. de altura se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:

- ✓ En taludes entre 30 y 45 grados, el área de protección será de 10,0 m en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
- ✓ En taludes mayores a 45 grados, el área de protección será de 20,0 m en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
- ✓ En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios. El área protección se constituye en el retiro de construcción.
- ✓ El proyecto arquitectónico podrá modificar las características del talud siempre y cuando se demuestre la estabilidad presentando los justificativos correspondientes.
- ✓ Todos los taludes cuya altura sea menor a 5,0 m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Art. 229. Áreas de protección de quebradas. - En quebradas se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:

- ✓ En quebradas con pendientes menores a 10 grados, el área de protección será de 10 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada.
- ✓ En quebradas con pendientes mayores a 10 y menores a 60 grados, el área de protección será de 15,0 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada.
- ✓ En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15,0 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada.
- ✓ El borde superior de quebrada 0 talud será definido por la Dirección de Avalúos y Catastros. En la definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y constituirá el límite de la zonificación de protección de quebrada.
- ✓ El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas adicionales, áreas de vegetación protectora.

- ✓ Estas franjas se constituirán obligatoriamente en vía en caso de urbanización, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan, en cuyo caso se considerarán como retiro de construcción.
- ✓ Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.
- ✓ En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos, una vez legalizadas las adjudicaciones.
- ✓ Para habilitar suelo en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá informe de la Dirección de Avalúos y Catastros sobre el estado de la propiedad del área rellenada e informe favorable de las empresas de servicios públicos correspondientes.
- ✓ No se podrá edificar sobre rellenos de quebradas ni sobre líneas de alcantarillado ni cerrar quebradas con edificaciones.
- ✓ En terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se podrá edificar únicamente en las áreas no rellenadas, previa presentación del informe de estabilidad de suelo firmado por un profesional responsable e informe favorable de las empresas de servicios públicos correspondientes y la secretaría nacional de gestión de riesgos.
- ✓ Áreas de protección de cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas: Son áreas de protección los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos.
- ✓ Si se tratara de una laguna en particular, esta faja será de 50m.
- ✓ En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 45 grados, las áreas de protección se extenderán hacia toda el área comprendida entre las márgenes y el borde superior del talud.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos susceptibles a inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la Municipalidad.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hídricas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en las ordenanzas ambientales vigentes.

Las fajas de protección de borde superior de ribera de río, lagunas, embalses, será definido por la Dirección de Avalúos y Catastros. En la definición deberá contener el dato de la pendiente del talud del río en grados y porcentaje y constituirá el límite de la zonificación de protección de río, laguna o embalse.

Art. 230. De aguas subterráneas: Los estudios de impacto y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la Municipalidad para su criterio técnico y a la Dirección de Salud y Medio Ambiente para su aprobación.
En tal virtud se prohíbe:

- ✓ Verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas o a las zonas de recarga y descarga de las mismas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, pero por su toxicidad, concentración o cantidad degraden o contaminen las condiciones de esta agua.
- ✓ Autorizar usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.
- ✓ Cuando el riesgo potencial de infiltración exista, deberá cumplirse con el Plan de Manejo Ambiental las medidas que eviten la probabilidad de daño.
- ✓ Extraer aguas subterráneas, excepto cuando exista permiso de factibilidad de servicio de agua y el usuario presente una propuesta de mitigación del impacto ambiental.
- ✓ Construir fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que sólo será otorgado cuando no exista factibilidad de servicio de alcantarillado, se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, y se entregue las garantías de fiel cumplimiento de la obligación.

Art. 231. Planificación preventiva: Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación y la implantación de actividades, se considerarán los estudios técnicos sobre riesgos naturales y antrópicos que sean avalados por instituciones académicas y técnicas competentes. No se autorizará la implantación de edificación alguna en zonas definidas como de "riesgos".

Art. 232. El riesgo en la construcción: Si el predio donde se desea levantar una edificación se encontrará en zona de riesgos naturales (zona de inundaciones, deslizamientos en masa, riesgo volcánico, etc.);

EL PROPIETARIO DE DICHO PREDIO DEBERÁ SOLICITAR UN INFORME DE VULNERABILIDAD, EMITIDO POR LA SECRETARÍA NACIONAL DE GESTIÓN DE RIESGOS, en coordinación con la Dirección de Salud y Medio Ambiente que determine la factibilidad técnica para implantar o no la edificación.

Art. 233. Informe de vulnerabilidad que determine el riesgo en la construcción; incluirá información respecto de las áreas consideradas de potencial riesgo natural. Sobre la base de esta información, se permitirá su habilitación bajo responsabilidad exclusiva del propietario, asumida ante notario público; siempre y cuando el uso permitido sea compatible con la zonificación.

TÍTULO I
NORMATIVA TÉCNICA

CAPÍTULO VI
PERMISOS, TRÁMITES, Y PROCEDIMIENTOS MUNICIPALES

SECCIÓN I
GENERALIDADES

Art. 234.- Permiso. Es un acto administrativo mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar determinado terreno o para ejecutar obras específicas y/o para edificar.

Art. 235.- Competencia. La dependencia competente para otorgar permisos para habilitar el suelo es la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico.

Art. 236.- Intervención de profesionales. Los trabajos de planificación urbana, arquitectónica, diseño especializado, ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras; para los cuales se requiera de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional.

SECCIÓN II
PERMISOS MUNICIPALES

Art. 237.- Objeto. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, las urbanizaciones y las edificaciones deberán planificarse, construirse, mantenerse y conservarse de acuerdo al presente Título.

Art. 238.- Tipos de Permisos. Los permisos para obras de infraestructura referentes a la habilitación del suelo son los siguientes:

a) Permiso para aprobación de planos de urbanización;
b) Permiso de construcción para urbanizaciones;
c) Permiso para Urbanizaciones parroquiales;
d) Permiso de Aprobación de Planos para edificaciones;
e) Permiso de Construcción;
f) Permiso para Revalidación de Planos y Actualización de Permiso de Construcción;
g) Permiso para Aprobación de Proyectos en Modalidad de Propiedad Horizontal;
h) Permiso de Uso y Ocupación de Suelo;
i) Permiso de Construcción de Obra Menor.

Art. 239.- Permiso para aprobación de planos de urbanización. Tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos para la convivencia urbana, mediante la regulación y el control de proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales, uso, destino y ubicación de las urbanizaciones y edificaciones en el cantón San Pedro de Huaca, además de las normas de control y sanción para garantizar su cumplimiento.

Art. 240.- Requisitos. Para la aprobación de planos de urbanización, el interesado presentará la solicitud dirigida al Departamento de Planificación Urbana y Rural acompañada de los siguientes documentos:

a) Certificado de afección y línea de Fabrica;
b) Carta del pago del impuesto predial urbano del año en curso;
c) Copia simple de las escrituras del predio, debidamente Inscritas en el Registro de la Propiedad o historial cuando lo amerite el caso;

d) Planos del proyecto arquitectónico, características de ocupación del suelo, y proyecto vertical de vías firmados por el propietario y el profesional responsable;
e) Planos de áreas verdes, comunales y municipales debidamente diseñadas con el equipamiento;
f) Certificado de la DIRECCIÓN DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO de factibilidad de agua potable y alcantarillado que será entregado en un plazo de ocho días;
g) Certificado de Factibilidad de EMELNORTE;
h) Copia de la cedula de ciudadanía del propietario y del profesional.

Art. 241.- Permiso de construcción para urbanizaciones. El permiso de construcción para el caso de urbanizaciones será otorgado por el Director del Departamento de Planificación Urbana y Rural, para lo cual se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Solicitud dirigida al director del departamento de planificación urbana y rural;
b) Copia del proyecto de urbanización aprobada;
c) Copia de la carta de impuesto predial del año en curso;
Copia simple de las escrituras debidamente inscritas en el registro de la propiedad; y certificado de gravamen.
d) Copia de cédula de ciudadanía del propietario y el director de la obra;
e) Formulario para emisión de construcción;
f) Contrato de construcción y/o dirección técnica entre el propietario y profesional debidamente legalizado;
g) Plan de etapas de ejecución de las obras de infraestructura urbana y cronograma de trabajo si fuera necesario;
h) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una carta compromiso protocolizada en formato municipal equivalente a 20% del costo total de la obra.

Art. 242.- Obligación de los propietarios. Los propietarios para urbanizar sus predios estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:
a) Calles con pavimento rígido, flexible, y/o adoquín, incluyendo los proyectos que se ubiquen en las áreas urbanas de las parroquias rurales;
b) Los lotes deberán quedar aterrazados con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar;
c) Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones y obras de arte;

d) Alcantarillado pluvial y sanitario. La DIRECCIÓN DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO coordinará las descargas domiciliarias con el urbanizador;
e) Aceras y bordillos;
f) Electrificación;
g) Agua Potable. La DIRECCIÓN DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO coordinará con el urbanizador las acometidas domiciliarias;
h) Áreas verdes y espacios comunales debidamente edificadas y equipadas de acuerdo a los planos aprobados;
i) Instalaciones telefónicas y/o sistema de comunicación alternativos.

Todas las redes de infraestructura deberán ser subterráneas en el área consolidada en la ordenanza.

Efectuada la apertura de las calles se procurará ejecutar de inmediato las obras de infraestructura de acuerdo al cronograma de trabajo. Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de la urbanización, será de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de la urbanización, quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.

Los propietarios de terrenos que resulten afectados por las directrices viales planificadas por la municipalidad, no podrán oponerse a la apertura de esas calles, si la afectación no sobrepasa el 5% del área total del terreno, según lo dispuesto en el Art. 487 del COOTAD.

Cuando los terrenos colindantes sean afectados por directrices viales planificadas por la municipalidad, el promotor de la nueva urbanización no está obligado a indemnizar al colindante por el área de terreno que ocupen las nuevas vías.

Si las calles propuestas por la nueva urbanización no obedecen a una planificación municipal de directrices viales, el propietario de la nueva urbanización deberá indemnizar al propietario colindante u obtener por escrito y protocolizado su consentimiento. Se concederá autorización para la venta de los lotes de las urbanizaciones que hayan sido recibidas por la municipalidad mediante acta de entrega recepción provisional. Se concederá permiso de construcción de edificación en las urbanizaciones que cuenten con los servicios básicos de agua potable y alcantarillado.

Art. 243.- Permiso para urbanizaciones parroquiales. Para otorgar esta clase de permiso se solicitarán los siguientes requisitos:

a) Solicitud al Alcalde del Gobierno Municipal San Pedro de Huaca, suscrita por el propietario, con indicación de las características más sobresalientes del proyecto (área con afecciones municipales, número de lotes, etc.);
b) Línea de fábrica y certificado de afección de las calles públicas que dan frente al predio objeto de la lotización;
c) Copias de la cedula de ciudadanía y certificado de votación;
d) Certificado de no adeudar al municipio;

El proyecto de lotización deberá tener los siguientes requisitos:

a) Solicitud al señor Alcalde de la ciudad, suscrita por el propietario, con indicación de las características más sobresalientes del proyecto (área total, área lotizada, área de afecciones municipales, número de lotes, etc.);
b) Línea de fábrica actualizada de las calles públicas que dan frente al predio objeto de la lotización;
c) Certificado de afección de la propiedad conferida por el departamento de avalúos y catastros;
d) Título de propiedad;
e) Oficio del director del departamento de planificación y control urbano y rural, en donde se aprueba el estudio a nivel de anteproyecto;
f) Carta de pago del impuesto predial actualizado;
g) Certificado de no adeudar al Municipio.

El proyecto vial contendrá:

a) Propuesta urbanística sujetándose a las líneas de fábrica previamente solicitadas por el interesad y otorgadas por el Municipio, así como también a las normas establecidas en el plan de ordenamiento territorial ausente;
b) Cuadro de áreas y sus respectivos porcentajes: Total lotizable y zonas afectadas;
c) Solicitud al señor alcalde la ciudad, suscita por e propietario, con indicación de las características más sobresalientes del proyecto (área total, área lotizada, área de afecciones municipales, numero de lotes, etc.);
d) Proyecto en planta con dirección de la abscisa, ángulos en los cambios de dirección e intersecciones de vías (referencias de las intersecciones y cambios de dirección; ubicación de bm con la cota).
e) Acotaciones completas;

f) Secciones transversales;
g) Escala 1:1.000;
h) Proyecto vertical con abscisas: Cotas del terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos.

Art. 244.- Procedimiento. Toda la documentación señalada en el artículo anterior deberá presentarse de la siguiente manera:

a) Una carpeta que incluya, a más de los planos respectivos, toda la documentación detallada en el artículo 204;
b) Cinco carpetas que contengan los planos urbanísticos y viales;
c) El tamaño de las carpetas y los planos se registrarán a lo dispuesto por las nombras INEM (carpetas: 21x29.7cm.).

La sección fiscalización del departamento de Obras Públicas elaborará el presupuesto de obras, la urbanización presentada, y luego el proyecto será remitido a la junta de urbanismo y ornato, y por su intermedio al Ilustre Consejo Municipal para su aprobación.

Una vez que el proyecto ha merecido la aprobación de la ilustre cámara Edilicia, y de que el propietario o responsable allá sido notificado con tal resolución, se deberá entregar la participación municipal respectiva, en caso de existir y las garantías que respalden la ejecución de las obras.

Luego de que Asesoría Jurídica legalice la participación municipal y las garantías pertinentes, la secretaría municipal procederá a sellar los planos presentados, con lo cual el urbanizador queda en libertad de negociar los terrenos urbanizados, que no soporten gravamen alguno.

En lo referente a urbanización cuyas obras se ejecuten por etapas, podrán enajenarse los lotes con frente a las calles que cuenten con las obras de urbanización.

Art. 245.- Permiso de Aprobación de Planos para edificaciones. Los planos a presentarse para revisión y aprobación, tendrán que respetar los formatos de las láminas establecidas por el INEN. En el membrete constará lo siguiente:

a) Nombre del proyecto;
b) Nombre y firma del propietario;
c) Nombre, firma y número de registro del profesional;
d) Título de la lámina;
e) Escala o escalas;
f) Fecha; y,
g) Nro. de láminas.

En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

Tabla 29. Consideraciones para presentación de planos.

CONSIDERACIONES PARA PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN
A: planos arquitectónicos
E: planos estructurales
IS: planos de instalaciones sanitarias
IE: planos de instalaciones eléctricas
IM: planos de instalaciones mecánicas
IC: planos de instalaciones electrónicas y comunicación.
EE: estudios especiales

Fuente: Equipo Consultor, 2020
Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Art. 246.- Registro. El profesional que firma el proyecto deberá estar registrado en esta municipalidad, y para hacerlo requiere presentar los siguientes requisitos en una carpeta:

a) Solicitud dirigida al Director de Planificación Urbana y Rural;
b) Título certificado por la Universidad correspondiente;
c) Copia de la licencia profesional;
d) Copia de la cédula y certificado de votación actualizado;
e) Una fotografía a color tamaño carné;

Art. 247.- Trámite y requisitos. La solicitud de aprobación de planos deberá ser ingresada por la Secretaria General del Departamento de Planificación Urbana y Rural con los siguientes requisitos:

a) Certificado de afección y Línea de fábrica;
b) Certificado de no adeudar al Municipio;
c) Carta de pago del predio urbano;
d) Copia de la cédula y certificado de votación actualizado;
e) Escritura del inmueble legalmente registrado;
f) Certificado catastral;
g) Entrega de una garantía económica de responsabilidad de la obra que será equivalente al 1% del costo total de la obra Contrato de dirección técnica en formato municipal, suscrito por el propietario y el director técnico de la obra;

h) Una carpeta con los respectivos planos firmados por el profesional proyectista y propietario;
i) Pago por aprobación de los planos y permiso de construcción; y, Fotografía actualizada del predio y su entorno.

En caso de existir correcciones al proyecto, de debe presentar la lámina corregida y la observada. Cuando el proyecto haya sido aprobado, presentar dos carpetas con los respectivos planos, firmados por el profesional proyectista y el propietario.

Art. 248.- Gasolineras y Estaciones de Servicio. En gasolineras y estaciones de servicio deberá presentarse lo siguiente:

a) Memoria justificativa del proyecto;
b) Informe del Cuerpo de Bomberos;
c) Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación;
d) Escritura que acredite el dominio, o contrato de arrendamiento otorgado ante el notario público por un plazo mínimo de cinco años, con autorización expresa del propietario para el uso de gasolinera o estación de servicio;
e) Informe favorable de la Departamento Municipal de Agua Potable y Alcantarillado;
f) Facilidades de accesos y diagramas de circulación internas vehiculares con radios de giro;
g) Plano de ubicación y los informes de aprobación de los planos arquitectónicos para gasolineras y estaciones de servicio, serán suscritos exclusivamente por el Director de Planificación.

Art. 249.- Permiso para revalidación de planos y actualización de permiso de construcción. Si transcurridos los doce meses desde la fecha de obtención del permiso de construcción no se hubieren iniciado los trabajos, este permiso caducará y deberá solicitar la revalidación (actualización) correspondiente, agregando lo siguiente:

a) Solicitud, dirigida al director del Departamento de Planificación Urbana y Rural;
b) Certificado de afección y línea de fábrica;
c) Permiso de construcción original y tres copias;
d) Copia de la carta del Impuesto Predial del año en curso;
e) Copia de los planos aprobados;
f) Copia simple de las escrituras, debidamente inscritas en el Registrador de la Propiedad o historial cuando el caso lo amerite.

Art. 250.- Permiso para aprobación de proyectos en modalidad de propiedad horizontal. Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que albergan dos

o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

Corresponderá a la Dirección de Planificación Urbana y Rural aprobar la declaratoria de Propiedad Horizontal previo a emitir un informe técnico, indicándose que cumple con los requisitos de la respectiva Ley.

Art. 251.- Requisitos. Para el efecto se cumplirá con lo siguiente:

a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación Urbana y Rural;
b) Certificado de afección y línea de fábrica;
c) Carta de Pago del impuesto predial del año en curso;
d) Certificado de no adeudar al Municipio;
e) Copia de las escrituras del predio debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad;
f) Copia de la cédula del propietario y del profesional responsable;
g) Planos de la edificación, individualizando claramente cada una de las áreas a declararse en propiedad horizontal con su respectiva codificación de colores y linderaciones;
h) Fotografía de la Obra a declarase en propiedad horizontal, en el caso de la edificación conjunto habitacional y/o condominio;
i) Reglamento de copropiedad, cuadros de áreas alícuotas debidamente protocolizadas, luego de la revisión en la Dirección de Planificación Urbana y Rural; excepto para el caso de los conjuntos habitacionales y/o condominios, esto por ser el Municipio el encargado de reglamentar;

El tiempo de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal será de 20 días laborables a partir de la entrega de los informes del Cuerpo de Bomberos y DIRECCIÓN DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.

Art. 252.- Permiso de Uso y Ocupación del Suelo para Polvorines. Este permiso se otorgará para polvorines.

Art. 253.- Requisitos. Para el permiso de uso y ocupación del suelo, se presentarán los siguientes requisitos:

a) Solicitud dirigida al Director de Planificación Urbana y Rural;
b) Dos juegos de planos firmados por el profesional y el propietario;
c) Certificado de no adeudar al municipio;

d) Copia de la cedula del proyectista, el propietario y el arrendatario;
e) Copia de Ruc;
f) Copia de la escritura del terreno;
g) Copia de título de inscripción de permiso minero de ARCOM;
h) Copia del nombramiento del representante legal;
i) Formulario de aprobación de planos;
j) Copia de la carta de pago del predio urbano del año que transcurre;
k) Presentar documentación en carpeta folder color naranja.

Art. 254.- Permiso para obras menores. Para otorgar el permiso de construcción para obras menores se presentarán los diseños respectivos al Director del Departamento de Planificación Urbana y Rural para que autorice la construcción de obras menores, cuando estas alcancen un área de 40 m2, previo informe del inspector respectivo.

Art. 255.- Requisitos y procedimiento. Para obtener el permiso de construcción menor de hasta 40 m² de construcción, y reparación de edificios de hasta 120 m², los interesados deberán presentar los siguientes requisitos:

a) Solicitud dirigida al Director del Departamento de Planificación Urbana y Rural;
b) Copia de escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad;
c) Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario;
d) Copia del pago del Impuesto Predial del año en curso;
e) Certificado de no adeudar al municipio;
f) Ficha Registral otorgado por el Registro de la Propiedad actualizado;
g) Diseño (si la obra es independiente de la construcción actual), y su archivo digital;
h) Pago de tasas municipal por el permiso;
i) Pago de ocupación de media vía;

Esta documentación deberá ser presentada en carpeta color naranja, debidamente foliado y perforado.

En toda obra menor a realizar, se pedirá una inspección para verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción se ajuste a las características o proyectos previamente registrados y autorizados.

Art. 256.- Construcción de cerramiento. Los propietarios que deseen construir el cerramiento de su propiedad, en el área urbana, tanto de la ciudad de San Pedro de Huaca como de las cabeceras parroquiales, podrán hacerlo presentando en una carpeta los siguientes requisitos:

a) Solicitud dirigida al director del Departamento de Planificación Urbana y Rural;
b) Línea de fábrica;
c) Certificado de no adeudar al Municipio;
d) Carta de pago del predio urbano;
e) Copia de la cédula y certificado de votación actualizado;
f) Copia de la escritura del inmueble legalmente registrado; y,
g) Diseño del cerramiento realizado por un arquitecto.

Art. 257.- Construcción en lugares sin lotización. Los propietarios que deseen construir donde no existe lotización o subdividir un lote, siempre que cumpla las Ordenanzas Municipales, deberá presentar un croquis firmado por el propietario y el profesional proyectista, luego de ser aprobado el croquis se tendrá que protocolizarlo y registrado el croquis, posterior a ello iniciaran con la línea de fábrica para compraventa o a su vez para planificar, este trámite lo harán presentando en una carpeta los siguientes requisitos:

a) Solicitud dirigida al director del Departamento de Planificación Urbana y Rural;
b) Línea de fábrica;
c) Certificado de no adeudar al Municipio;
d) Carta de pago del predio urbano;
e) Copia de la cédula y certificado de votación actualizado; y,
f) Copia de la escritura del inmueble legalmente registrado.

Art. 258.- Permisos varios. Se entiende por permisos varios los siguientes:

a) Por movimiento de tierras: Todo movimiento de tierra que se realice en el área urbana del Cantón San Pedro de Huaca, debe contar con el permiso municipal respectivo, previo informe favorable de la Direcciones de Obras y Servicios Públicos;

b) Permiso para apertura de vías: La apertura de nuevas vías, los desbanques, rellenos y toda modificación de taludes naturales u otras acciones que modifiquen la morfología o la estabilidad del suelo en el área urbana del cantón San Pedro de Huaca, deberá previamente tener autorización municipal, precautelando la estabilidad de los suelos donde se fueran a realizar.

Para este fin, toda persona que realice de forma justificada acción alguna sobre el territorio urbano deberá presentar los estudios topográficos del estado actual y la modificación que se va a realizar, así como el diseño de taludes, diseño de obra de drenaje, y Estudio de Impacto Ambiental, con la firma de responsabilidad de profesionales en la materia.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA: En el Art. 15 Conformación, al no existir la Dirección de Planificación Territorial y hasta cuando el CAD Municipal San Pedro de Huaca, en base a las recomendaciones de la Unidad de Talento Humano y la disponibilidad presupuestaria viabilice la creación de esta Dirección, en su remplazo actuará la Jefatura de Planificación Urbana y/o el equipo técnico que dispone la Institución, de acuerdo a los perfiles requeridos.

SEGUNDA: En el Art. 59.- Condiciones generales para usos comerciales y servicios turísticos, en el inciso tres, por no constar en el orgánico Funcional las Direcciones de Planificación, la Dirección Municipal de Turismo y la Dirección de Participación Ciudadana, actuarán de acuerdo al orgánico funcional vigente las siguientes dependencias: Jefatura de Planificación Urbana, Dirección de Ambiente y Producción y Jefatura de Participación Ciudadana, hasta cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Huaca cuente con estas dependencias.

TERCERA: En el Art. 66.- Uso del Suelo – Incentivo de Servicios Turísticos. – al no constar en el orgánico Funcional la Dirección de Turismo, hasta cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Huaca cuente en su estructura esta Dirección asumirá las funciones la Dirección de Ambiente y Producción.

CUARTA: En el plazo de 180 días la Dirección de Obras Públicas a través de la Jefatura de Planificación Urbana presentará la propuesta de ordenanza para regular lo que determina el Art. 74.- Parques Industriales.

QUINTA: En el Art. 83.- Categorías de Manejo del Uso Protección Ambiental y Ecológica. – en lo que corresponde a Riesgos naturales en zonas de inundación, en el término de 90 luego de la publicación en el Registro Oficial, la Dirección de Gestión Ambiental Riesgos y Producción presentará el plan de riesgos cantonal.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Derogase todas las Ordenanzas y demás actos normativos municipales que se opongan a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA.- Esta Ordenanza entrará en vigencia una vez aprobada por el Concejo Municipal y difundido de conformidad a lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de San Pedro de Huaca, a los 13 días del mes de octubre del 2021.

Lic. Armando Paillacho Melo
ALCALDE

Ab. Adriana Amparo Benavides P.
SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ALCALDIA SAN PEDRO DE HUACA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO SECRETARÍA GENERAL SAN PEDRO DE HUACA

CERTIFICO: Que de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización la presente **ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA. -** Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de San Pedro Huaca, en sesiones ordinarias del 13 de septiembre del 2021 y 13

de octubre del 2021 en primer y segundo debate respectivamente; en cumplimiento a la norma legal remito a la Alcaldía, la presente ordenanza para su sanción.

Huaca, 13 de octubre del 2021

Ab. Adriana Benavides P.
SECRETARIA GENERAL

En mi calidad de Alcalde, del Cantón San Pedro de Huaca, y en uso de las atribuciones que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA** y, ordeno su promulgación a través de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.

Huaca, 15 de octubre del 2021

Lic. Armando Paillacho Melo
ALCALDE

CERTIFICO: Que el Licenciado Armando Paillacho Melo, sancionó y ordenó la promulgación de la **ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA**, a los 15 días del mes de octubre del año 2021, de acuerdo al Art. 324 del Código orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Huaca, 15 de septiembre del 2021

Ab. Adriana Amparo Benavides P.
SECRETARIA GENERAL