EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Chunchi
GAD Municipal

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI

ORDENANZA QUE REGULA Y REGLAMENTA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL

Año I - Nº 693 - 73 páginas
Quito, viernes 30 de diciembre de 2022

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI

EXPOSICION DE MOTIVOS

El artículo 1 de la Constitución de la República (en adelante la Constitución) reconoce al Ecuador como Estado constitucional de derechos y de justicia, esto es que la Constitución, además de regular la organización del poder y las fuentes del Derecho, genera de modo directo derechos y obligaciones inmediatamente exigibles, su eficacia ya no depende de la interposición de ninguna voluntad legislativa, sino que es directa e inmediata.

Conforme al artículo 238 de la Constitución, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, en tanto que el artículo 240 ibídem reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción.

El artículo 264 de la Constitución prevé las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, las que según dispone el artículo 260 ibídem, no impide el ejercicio concurrente en la gestión de los servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad de otros niveles de gobierno.

La Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y la Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo, determinan que los gobiernos municipales deben ejercer su competencia exclusiva de planificar el desarrollo y el ordenamiento territorial, así como controlar el uso y ocupación del suelo, para lo cual debe contar con la participación activa y organizada de la ciudadanía por intermedio de sus representantes.

En los componentes de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se deben priorizar todos aquellos aspectos que son de transcendencia para el desarrollo Cantonal, por ello es necesario que la que la planificación guarde armonía y coherencia con la planificación de los distintos niveles de gobierno a fin de asegurar que todas las instituciones desarrollen sus actividades en la misma orientación y evitar la dispersión o duplicación de recursos, en el marco de las competencias y atribuciones de cada nivel de gobierno.

Es competencia privativa de los gobiernos municipales la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones municipales.

Hoy cada uno de los cantones atraviesan una situación en común, la pandemia del coronavirus; la Organización Mundial de la Salud declaró al brote del coronavirus como pandémica mundial y reconoce: “Con esta declaración (…) que el coronavirus no es una cuestión que concierne solo a los países que tienen difusión epidémica de la enfermedad, sino que concierne al conjunto de países de la OMS”.

Una adecuada y eficaz planificación del desarrollo, que goce de legitimidad expresada por los distintos actores sociales, son de mucha trascendencia local; sin embargo, esa participación ciudadana debe ser ordenada y organizada para evitar confusiones y caos, acorde con la realidad

cantonal, en cuyo propósito se hace indispensable expedir normas regulatorias locales, con base en la normativa constitucional y legal aplicable al caso concreto.

Es necesario entre otros aspectos estructurales dar respuesta a la emergencia a través de una real Panificación y los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con el objeto de garantizar los derechos de las personas, por lo que se propone un Plan que responda a las realidades cantonales en su situación actual y de forma prospectiva hasta tanto se supere la pandemia.

Es obligación primordial de las municipalidades procurar el bienestar material de la colectividad, así como contribuir al fomento y protección de los intereses locales, criterio que debe primar en el concejo municipal al momento de dictar las normas relativas al ejercicio de sus competencias exclusivas y concurrentes.

El Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial fue aprobado en todas las etapas y puesto en vigencia, por lo cual el Plan de Uso y Gestión De Suelo complementa y es parte del PD y OT.

Mediante Resolución Administrativa N° 009-2021-AGADMCH del 12 de febrero de 2021, en la cual en su Art. 1 señala: "DECLARAR EN EMERGENCIA al cantón Chunchi, provincia de Chimborazo, por la eminente amenaza, exposición y afectación producida por deslizamiento y agrietamientos y demás zonas de influencia en virtud de los eventos presentados y de público conocimiento acontecidos en el sector de la Armenia, parroquia Matriz del cantón Chunchi"

Que el día 12 de febrero de 2021 aproximadamente a las 07:30 se produjo el deslizamiento de tierra en el sector la Armenia del Cantón Chunchi, ocasionando a su paso destrucción de viviendas, vehículos, vías de acceso, parcelas, cultivos y animales bovinos en los sectores de la Armenia y en el caserío Chanchán.

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el Estado se gobierna en forma descentralizada.

Que, los numerales 5 y 6 del Artículo 3 de la Constitución de la República establecen; Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República señala que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

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

Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios;

Que, el numeral 25 del artículo 66 de la Constitución de la República garantiza el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características;

Que, el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución de la República garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;

Que, el artículo 83 de la Constitución de la República establece entre los deberes de los ciudadanos, el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el buen vivir; y, asumir las funciones públicas como un servicio a la colectividad y rendir cuentas a la sociedad y a la autoridad, de acuerdo con la ley;

Que, el numeral 2 del artículo 85 de la Constitución de la República dispone que la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán sin perjuicio de la prevalencia del interés general sobre el interés particular. Cuando los efectos de la ejecución de las políticas públicas o prestación de bienes o servicios públicos vulneren o amenacen con vulnerar derechos constitucionales, la política o prestación deberá reformularse o se adoptarán medidas alternativas que concilien los derechos en conflicto;

Que, el artículo 213 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito de que estas actividades y servicios se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. Las superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano. Las facultades específicas de las superintendencias y las áreas que requieran del control, auditoría y vigilancia de cada una de ellas se determinarán de acuerdo con la ley;

Que, el Artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el Artículo 241 de la Constitución de la República dispone que la planificación, deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, los artículos 262, 263, 264 y 267 de la Constitución de la República del Ecuador regulan las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, cantonales y parroquiales rurales, dentro de las cuales se encuentra la formulación de planes de ordenamiento territorial de manera articulada con los otros niveles de gobierno;

Que, el Artículo 264 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador establece como funciones exclusivas de los gobiernos municipales entre otros es el de ejercer el control sobre el uso y

ocupación del suelo en el cantón.

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socio culturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado;

Que, el artículo 375 de la Norma Suprema dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social;

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República, para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley; y, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;

Que, el artículo 409 de la Constitución de la República del Ecuador determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

Que, el Artículo 54 literales a), c), e) y o) del COOTAD, establecen que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal entre otras: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para organizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanística, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, divisiones o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; o) 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 Art 55 literal b) del COOTAD, determina que son competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales entre otras: b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.

Que, el Artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo

LOOTUGS, señala que la misma tiene por objeto fijar los principios y reglas que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que inciden significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

Que, el Artículo 11 de LOOTUGS, establece el alcance del componente de ordenamiento territorial. Además de lo previsto en el Código de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales la planificación del ordenamiento territorial es de los gobiernos autónomos descentralizados observarán en el marco de sus competencias los siguientes criterios, numeral 3 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 del 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, el Art. 1 del RLOOTUGS tiene por objeto normar el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecidos en la LOOTUGS.

Que, el Art. 3 del RLOOTUGS, Establece lineamientos que permiten articular los instrumentos de planificación de desarrollo y ordenamiento territorial, los procedimientos y requisitos mínimos para la aplicación de los instrumentos para la planificación del uso y gestión del suelo previstos en la Ley; los lineamientos generales que el consejo técnico debe observar para emitir la normativa técnica de su competencia y el procedimiento que la superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo debe observar para el ejercicio de la potestad de juzgamiento.

Que, el Art.12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en sus territorios.

Que, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 57 literal a) y x) del COOTAD, el Concejo Municipal del Cantón Chunchi expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA Y REGLAMENTA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTON CHUNCHI.

TÍTULO I:

PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES

CAPITULO I:

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 1. Definición.– Plan de Uso y Gestión del Suelo (P.U.G.S), es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación, Urbanizaciones, restructuraciones de lotes, particiones y fraccionamiento del suelo en el territorio del Cantón Chunchi, de conformidad con las disposiciones establecidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas (COPYFP), Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), El Código Orgánico Ambiental (COA), y demás leyes pertinentes.

Artículo 2. Ámbito. – LA ORDENANZA QUE REGULA Y REGLAMENTA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTON CHUNCHI, asume una aplicación sobre el territorio de jurisdicción del cantón Chunchi.

Artículo 3. Objetivo.– La Presente Ordenanza tiene por objetivo que la Municipalidad cuente con una herramienta de planificación y regulación para la gestión ordenada y socialmente justa del territorio que permita ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo urbano y rural, mejorando la calidad de vida y el buen vivir de los habitantes que residen en el cantón Chunchi. Para la ejecución de este objetivo se deberá considerar a los gobiernos parroquiales y comunales

Artículo 4. Fines. – Los fines de la presente ordenanza son:

a.- Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna; promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.

b.- Definir mecanismos y herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno, generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.
c.- Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.

d.- Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio cantonal, así como un sistema de asentamientos humanos, articulado, complementario y ambientalmente sustentable.

e.- Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.

f.- Definir parámetros de calidad en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos en las zonas urbanas, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.

g.- Racionalizar el crecimiento urbano para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano.

h.- Garantizar la soberanía alimentaria y el derecho a un ambiente sano, mediante un proceso de planificación del territorio que permita la identificación de los valores y potencialidades del suelo para lograr un desarrollo sustentable que aproveche de manera eficiente los recursos existentes.

i.- Homologar los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y gestión del suelo, de acuerdo con las competencias de cada nivel de gobierno; incrementar la eficacia de la gestión pública en el ámbito del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y gestión del suelo; y brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.

j.- Propiciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio en general.

k.- Contribuir a la generación y al acceso a la información, la regulación, el control y la sanción en los procesos de ordenamiento territorial, urbanístico y de gestión del suelo, garantizando el cumplimiento de la ley y la correcta articulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno.

l.- Contar con un instrumento legal que conforme a nuestras competencias de la Constitución y la Ley, permita la planificación anual de actividades orientadas a satisfacer las necesidades prioritarias y emergentes dentro de las comunidades de la jurisdicción cantonal, para la construcción de comunidades del buen vivir; para el efecto, las comunidades deberán presentar el requerimiento respectivo de manera oportuna.

m.- Automatizar los servicios e implementar una ventanilla única, con el propósito de simplificar y acelerar los trámites administrativos para la construcción de viviendas en el área urbana y rural

n.- Promover el respeto a la Pachamama –áreas de bosques nativos- y vertientes naturales, como espacios generadores de vida y garantizar el agua para el consumo humano y la soberanía alimentaria.

o.- Apoyar en la legalización y adjudicación de tierras en el área rural del cantón Chunchi, para lo cual el GAD Municipal gestionará una oficina Técnica-Jurídica a la Sub Secretaria de Tierras y Reforma Agraria o quien hiciere sus veces.

p.- Coordinar la permanencia de los caminos ancestrales-chaquiñanes con los gobiernos parroquiales, comunales y demás entidades gubernamentales de acuerdo a sus competencias.

Artículo 5.- Se expide **EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTON CHUNCHI (P.U.G.S.),** como herramienta de planificación y ordenamiento del territorio, y se lo anexa como parte íntegra de esta ordenanza.

Estará vigente durante un periodo de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada periodo de gestión, tal como lo indica el Artículo 30 de LOOTUGS.

Artículo 6. Componentes.– EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTON CHUNCHI (P.U.G.S.) contempla los componentes estructurante y urbanístico, además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas:

a.- Componente Estructurante.- Constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

b.- Componente Urbanístico.- Establece el uso y edificabilidad de acuerdo con la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

Artículo 7. Instrumentos del PUGS.– Se constituyen como instrumentos principales del P.U.G.S. del Cantón Chunchi y, por tanto, de la presente ordenanza, los siguientes:

ANEXO N° 1. Usos ocupación y edificabilidad por polígonos de intervención territorial urbano.
ANEXO N°2. Plano del Limite Urbano del Cantón Chunchi
ANEXO N°3. Plano del Equipamiento Urbano del Cantón Chunchi
ANEXO N°4: Plano Sectores Urbanos.
ANEXO N°5: Plano Número de Pisos Predominante Por Construcción Chunchi Urbano.
ANEXO N°6: Uso, ocupación y edificabilidad de Polígonos de intervención Territorial Rurales.
ANEXO N°7: Plano de áreas de riesgo (MOVIMIENTOS EN MASA).
ANEXO N°8: Plano zonas pobladas (POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL – P.I.T.R 06)
ANEXO N°9: Plano Cabeceras Parroquiales (POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL – P.I.T.R 07)
ANEXO N°10 POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL RURAL P.I.T.R. 01-07

Artículo 8.- Procedimiento Para Revisiones del P.U.G.S.– La Dirección de Planificación será el cuerpo técnico encargado de la revisión y actualización del P.U.G.S., en coordinación con los diferentes Departamentos Municipales, la participación de los miembros de la sociedad civil que forman parte del Consejo Cantonal de Planificación y un representante de las comunidades. Se evaluará la eficiencia de las normas de esta Ordenanza y demás anexos, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y se pondrá a consideración de la Comisión de Planificación Presupuesto y Servicios Financieros y al Concejo Municipal, las modificaciones respaldadas con criterios técnicos y jurídicos que evidencien la necesidad de efectuar transformaciones en la estructura espacial urbana propuesta, y demás componentes del PUGS, debido a circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación y uso del suelo.

Artículo 9.- Interpretación.- En casos no contemplados en esta ordenanza o cuando existan controversias entre normas, se aplicará lo determinado en la ley, brindando observancia a la que más favorezca al caso.

Artículo 10.- Aplicación.- Las disposiciones de esta ordenanza serán aplicables a todo ejercicio de

planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados, personas naturales y jurídicas en el marco de sus competencias.

Artículo 11.- Ejecución.- El responsable de la ejecución de la presente ordenanza es la Dirección de Planificación, que coordinará con los Departamentos y Unidades Municipales pertinentes en los casos que sean meritorios.

Artículo 12.- Glosario.- Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza se observará las siguientes definiciones:

Acera: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.
Acondicionamiento: Obras de adecuación que tiene por objeto mejorar las condiciones de una edificación o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.
Actuación urbanística: Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.
Adosamiento: Situación de edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.
Adosamiento de mutuo acuerdo: Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.
Afectación urbana: acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.
Alcantarilla: Tubo, cuneta, canal o cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas.
Aleros: Parte del techo o cubierta de una edificación o elemento que protege aceras y muros que sobrepasan en el plano de la fachada.
Alícuota: Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo.
Alteraciones materiales: Cualquier modificación en cualquier edificio existente por medio de aumento de dimensiones o cualquier otro cambio en la cubierta, conjunto de puertas y ventanas, sistema sanitario y drenaje en cualquier forma, la abertura de una ventana o puerta de comunicación interna no se consideran como alteraciones materiales, del mismo modo, las modificaciones en relación al trazado de jardines, enlucido, pintura, reparación de cubiertas o revestimientos, no deben considerarse como alteraciones materiales. Estas incluyen los siguientes trabajos:
Conversión de un edificio o parte de él, destinado a habitación como una unidad de vivienda, en dos o más unidades o viceversa:
Conversión de una casa de vivienda o una parte de ella en una tienda, bodega o fábrica y viceversa;
Conversión de un edificio usado o concebido para un propósito determinado como tienda, bodega, fábrica, etc., en un edificio para otro propósito diferente.
Alteración de la tipología arquitectónica: Pérdida de las características homogéneas por introducción de elementos impropios.
Altura de adosamiento: Es la medida vertical máxima permisible tomada desde el nivel promedio de las calles, al frente del lote o predio hasta el nivel superior del punto más alto de la última cubierta de una construcción, esta medida se dé en números de piso o metros lineales.

Altura de local: La distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.
Altura de la edificación: Medida vertical máxima permisible tomada desde el nivel promedio de la calle, al frente del lote o predio, hasta el nivel superior del punto más alto de la última cubierta de una construcción. Esta se da en número de pisos y en metros lineales.
Ancho de vía: Es la distancia horizontal de la zona de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.
Ancho de acera: es la medida ortogonal entre la línea de fábrica y el extremo del bordillo.
Ancho de calzada: Es la medida transversal entre los bordes de los bordillos de una vía.
Ancho de vía: es la distancia de la zona de uso público vial tomada entre las líneas de fábrica.
Área de servicio o de equipamiento: Es la destinada al emplazamiento de servicios comunitarios de acuerdo con la ley de régimen municipal y demás ordenanzas.
Área de circulación: Sirve para relacionar o comunicar horizontal y verticalmente, diferentes locales por razones de funcionalidad o comodidad, como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas.
Área bruta urbanizable: Corresponde al área total del predio a urbanizarse.
Área neta urbanizable: Es la resultante de descontar del área bruta, el área correspondiente a afectaciones de vías y derechos de vías, equipamientos y servicios públicos, las áreas de protección a: canales, quebradas, líneas de alta tensión, ferrocarriles, etc. Incluye el área de contribución comunitaria establecido en las normas.
Área comunal: Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.
Área cubierta: Área de terreno cubierta por el edificio inmediatamente sobre la planta baja.
Área de expansión urbana: Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas.
Área histórica: Demarcación socio-territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.
Área homogénea: Unidad de planificación urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.
Área rural: Comprende los territorios de las comunidades rurales que se localizan entre los límites del cantón y los límites del área urbana.
Área total construida: Es la suma de las superficies edificadas por piso, excluyendo el área de terrazas y balcones.
Área urbana: Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante.
Área útil de construcción: Es la superficie resultante de restar del área total de construcción las áreas de servicio comunal tales como: escaleras, circulaciones generales, ascensores, ductos de instalaciones y basura, cuartos de basura, pozos o patios de iluminación y ventilación, estacionamientos cubiertos o abiertos en subsuelos y planta baja, los locales no habitables en subsuelos, porches, halls (corredores-pasillos), balcones, terrazas y en general todas las áreas de equipamiento comunal de las edificaciones establecidas por las normas.
Área útil de un local: Es el área interior efectiva de un local o ambiente proyectado o construido exenta de paredes, elementos de estructura o similares.
Asentamientos humanos: Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.
Auditoría ambiental: Es el proceso sistemático y documentado de obtener, verificar y evaluar objetivamente las evidencias que permitan determinar el cumplimiento por parte de una

organización, de objetivos ambientales previamente establecidos.
Autoridad Municipal: El organismo de gobierno local encargado de regular las construcciones. Para el propósito de este reglamento puede autorizar a una comisión o a un funcionario para que actúe en su representación.
Avenida: Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.
Balcón: Elemento accesible abierto envoladizo, perpendicular a la fachada, generalmente prolongación del entrepiso.
Bajante: Un tubo o Canal situado totalmente sobre el nivel del terreno, construido y usado para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.
Baño público: Elemento de servicio e higiene permanente o transitorio en el espacio público.
Barrera arquitectónica: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para los discapacitados.
Barrio: Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.
Basurero público: Recipiente instalado en las aceras, plazas y parques, con el objeto de recoger los pequeños residuos eliminados por la población.
Bien patrimonial: Expresión cultural-histórica natural con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.
Boca calle: Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías.
Borde superior de quebrada: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.
Bordillo: Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.
Buzón de correos: Elemento de comunicación que forma parte del mobiliario del espacio público o privado.
Cabina y/o quiosco: Elementos del mobiliario urbano que guardan semejanza con la arquitectura. Su función es proporcionar protección de los fenómenos naturales y dar comodidad a las personas que realizan ventas de artículos de uso cotidiano en los espacios públicos, constituyéndose en pequeños módulos, fácilmente identificables por su función.
Calle/camino/sendero: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.
Calzada: Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.
Canal de riego: Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego
Carga permanente: Se define por el peso de todos los elementos constructivos de una edificación.
Callejón: Una vía pública secundaria que proporciona un medio de acceso a las propiedades contiguas.
Cambio de uso o conversión: El cambio de uso de locales para un uso determinado que requiera un permiso adicional de la autoridad municipal.
Camino con servicio: Un camino ubicado detrás o al costado de un predio para propósitos de servicio.
Casa de departamentos: Un edificio arreglado, considerado o diseñado para ser ocupado por tres o más familias que vivan independientemente una de otra.
Carga Muerta: El peso de toda construcción estacionaria permanente que forma parte de la estructura.
Carga Viva: Toda carga que puede imponerse a una estructura, con excepción de la carga muerta, la carga de viento debe considerarse como carga viva.

Cementerio: Todo lugar destinado exclusivamente a la inhumación de cadáveres y restos humanos.
Cimentación: La parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la super estructura, y que transmite sus cargas al terreno.
Ciudad: Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.
Coeficiente de ocupación del suelo (COS): Relación entre el área del lote y el área de construcción edificable en planta baja, en el que se incluyen locales habitables y no habitables.
Coeficiente de Uso del suelo (CUS): Relación entre el área total máxima edificable a partir del nivel natural del terreno y el área del lote, área máxima edificable en que se incluyen locales habitables y no habitables.
Cobertizo: Un espacio cubierto construido sobre una terraza.
Conducto de humo: Un tubo aproximadamente horizontal, de metal u otro material por medio del cual se conduce el humo o los productos de la combustión desde un horno hasta una chimenea.
Conjuntos arquitectónicos: Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.
Conjunto en propiedad horizontal: agrupación de edificaciones destinados a usos residencial, comercial o de oficinas e industrial, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o constructivo y que pueden ser enajenados individualmente.
Conservación: Intervención que permite mantener un bien, especialmente aquel cuyos méritos de calificación lo hacen constar en inventarios y catálogos del patrimonio a proteger.
Conservación urbana: Intervención en la morfología urbana para mantener los elementos constitutivos que lo conforman.
Consolidación arquitectónica: Afianzamiento del valor y características de la edificación en deterioro.
Construcción aislada: Es aquella que se emplaza en un lote, sin adosamiento a las construcciones de predios ajenos o a las medianeras.
Construcción adosada: Es aquella que se emplaza en predios contiguos a diversos niveles de altura.
Construcción en hilera: Es aquella que obligatoriamente se debe adosar a los dos costados en todos los pisos, manteniendo el mismo retiro frontal.
Construcción Pareada: Es aquella que obligatoriamente se debe adosar a una de las paredes medianeras laterales por cada par de lotes.
Corredor (hall, pasillo): Área de circulación horizontal.
Chimenea: Conducto sobresaliente de la cubierta destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.
Crujía: Tramo de la edificación comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.
Cuneta: Zanja en cada uno de los lados de un camino o carretera, para recibir las aguas llovedizas.
Definición vial: Acción técnica para precisar la implantación de una vía.
Densidad bruta de población: Es la relación entre el número de habitantes y el área total, urbanizable.
Densidad neta de población: Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.
Derecho de vía: Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medido desde el eje

vial, faja que es independiente del retiro de construcción.
Desagüe: Tubería o canal destinado a recoger y evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de los edificios, y que son conducidas a la alcantarilla pública.
Desarrollo urbano: Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.
Deterioro arquitectónico: Estado de degradación cualitativa de la edificación.
Diagnóstico ambiental de la situación actual: Es un informe similar al estudio de impacto ambiental, pero aplicable a proyectos que están en cualquiera de sus fases de ejecución y tienen por objeto operativo la identificación y determinación de los efectos beneficiosos y nocivos que el establecimiento está provocando sobre cada uno de los componentes socio ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos.
El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de las medidas de mitigación, rehabilitación, recuperación del sitio afectado por los impactos ocasionados por las propias actividades.
Ducto: Espacio cerrado en sus costados, y que describe una trayectoria continua destinado a contener en su interior tuberías de cualquier servicio, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo de esta manera su ventilación a través del mismo.
Edificio: Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.
Edificio comercial: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.
Edificio de alojamiento: Edificio usado como habitación temporal.
Edificio industrial: Edificio usado para la transformación de materias primas o semi elaboradas y actividades a fines.
Edificio residencial: Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades a fines.
Edificación protegida: Catalogada con algún grado de protección.
Edificabilidad: Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.
Equipamiento social y de servicios: Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.
Espacio Público: Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.
Equipamiento comunal: Es el conjunto de edificaciones o predios destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.
Equipamiento urbano: Son las edificaciones y/o predios destinados para los servicios comunitarios.
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 y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos.
Escusado /inodoro/ wc: Artefacto sanitario para evacuar orina y excrementos con dispositivos para lavado con agua.
Esfuerzo lateral: Es el producido por vientos o movimientos sísmicos, y es siempre perpendicular

al elemento que lo soporta.
Espaldón: Faja lateral pavimentada o no adyacente a la calzada de una vía que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento; incluye cualquier otra actividad.
Espacio público: Es el conjunto de zonas públicas o privadas y los elementos arquitectónicos y naturales que lo conforman, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas, y en donde priman los intereses sociales y comunales sobre los intereses particulares.
Estacionamiento: Lugar destinado en áreas públicas o privadas a acomodar vehículos.
Estaciones de servicio: Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios comerciales que preste servicio al usuario sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.
Estudio de impacto ambiental: Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciarlos impactos positivos.
Estructura: Armadura de la edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.
Etapa de incorporación: Establece las asignaciones de territorios para los períodos de ejecución de las propuestas de planificación del territorio.
Fachada: Es el plan o vertical que limita una edificación con el espacio público o con espacios abiertos interiores.
Fraccionamiento, partición o subdivisión: Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.
Follaje: Conjunto de hojas y ramas de un árbol en su etapa de mayor desarrollo. El follaje presenta tres cualidades que deben ser tomadas en cuenta al momento de elegir una especie para ser incorporada al paisaje urbano: densidad, forma y permanencia.
Fosa séptica: Hoy o en la tierra al cual pasan las aguas servidas y en donde se producen la fermentación y licuación de los residuos sólidos.
Frente de lote: Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.
Frente mínimo de lote: Es el frente del lote establecido por la zonificación.
Fuente de agua: Elemento arquitectónico y/o escultórico de equipamiento del espacio público, el cual recibe y emana agua.
Fundición: La parte de la estructura situada bajo el nivel inferior del edificio, que proporciona apoyo a la superestructura y que trasmiten sus cargas al terreno.
Galería: Paso cubierto con acceso directo a una o más vías o espacios públicos o privados.
Galibo: Distancia vertical desde el nivel de capa de rodadura hasta el nivel inferior de la estructura u obstáculo elevado.
Gasolinera: Establecimiento para la venta de productos derivados de petróleo a través de medidores o surtidores.
Gestión: Actividad, o conjunto de actividades, que se realizan para conducir al logro de algo.//2. Administración, manejo. //3. Desarrollo de las labores propias de un cargo.
Hábitat: Para efectos de esta Ley, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus

actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.

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

Hotel: Un edificio utilizado como lugar de alojamiento temporal para más de 15 personas, con el servicio adicional de comidas.

Índice de habitabilidad (vivienda): Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

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

Infraestructura: Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

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

Integración urbana: Dirigida a lograr la unidad y homogeneidad del tramo o sector que ha perdido las características compositivas originales.

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

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

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

Liberación: Intervención en un bien patrimonial que permite rescatar sus características y valores originales mediante la eliminación de añadidos o aumentos e intervenciones no adecuadas que desvirtúan la característica so composición original.

Límite de uso: Se entiende el número máximo de personas que pueden usar sin causar deterioro o alteración al equipamiento.

Limite urbano: línea imaginaria que delimita el área urbana que conforma la ciudad, diferenciándola del resto del territorio.

Línea de fábrica: Certificado que contiene las normas de uso y ocupación de suelo de un predio. 2/ línea imaginaria establecida por la autoridad municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.

Lindero: Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal.

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

Lote en Esquina: Un lote situado en la intersección de dos calles.

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

Local habitable: Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, stares, comedores, dormitorios; se excluyen: cocina, lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

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

Luminaria: Elemento cuya función es proporcionar al espacio público o privado la visibilidad nocturna adecuada para posibilitar el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales, mejorando las condiciones de seguridad ciudadana.
Mampostería: Forma de construcción utilizando materiales colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante morteros; las mamposterías pueden ser de: ladrillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, o similares, usados individualmente o combinados.
Material incombustible: Aquel que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con el fuego.
Manzana: Es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).
Marquesina: Estructura en voladizo, que avanza sobre una o varias entradas en planta baja, sobre saliendo de la fachada en forma perpendicular, y utilizada como protección climática.
Mausoleos: Edificación destinada a la inhumación de miembros de una misma familia o agrupación social.
Mezanine: Piso intermedio, sobre la planta baja y conectado físicamente con ella; tiene limitada su área a dos tercios de dicha planta. Se considera como piso dentro de la altura de la edificación. En áreas históricas y dependiendo de las características de la edificación, se permitirán la incorporación de éstos y no serán considerados como pisos dentro de la altura de edificación.
Mobiliario urbano: Todos los elementos físicos que prestan un servicio a la colectividad, y que son compatibles con la fluidez y continuidad espacial del espacio público y debiendo estar ubicados adecuadamente para prestar un mejor servicio a los ciudadanos en la ciudad. El mobiliario urbano se clasifica en los siguientes elementos:
De comunicación tales como: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de condiciones ambientales y de mensajes, teléfonos, carteleras locales o columnas de afiches y buzones.
De organización tales como: parada de buses, tope llantas, bolardos y semáforos.
De ambientación tales como: luminarias peatonales y vehiculares, protectores y rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
De recreación tales como: componentes para áreas de juego y recreación.
De servicios como: parquímetros, estacionamiento para bicicletas, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de información para el turismo, muebles de lustra botas.
De salud e higiene tales como: baterías sanitarias públicas, recipientes para reciclar la basura y basureros.
De seguridad, tales como: barandas, pasamanos, circuito cerrado de televisión.
Para vigilancia privada, pública y tráfico vehicular, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.
De señalización tales como: placas de nomenclatura domiciliaria o urbana y señalización vial para prevención, reglamentación, información.
Mojón: Elemento del mobiliario urbano del espacio público que protege al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación en la ciudad.
Monumentos arquitectónicos: Unidades o conjuntos arquitectónicos a los cuales se los ha reconocido colectivamente, mediante estudios, inventarios y/o catálogos, son de valoración histórico-cultural de gran significación.
Monumentos conmemorativos y esculturas: Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación colectiva, piezas visualmente enriquecedoras del paisaje urbano, las cuales forman parte del espacio público.
Morfología: Sintetiza el estudio o tratado de las formas. Se aplica también al conjunto de características formales.
Muro /pared: Obra de albañilería formada por materiales diversos que se unen mediante mortero

de cal, cemento o yeso.
Muro de división: Muro que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.
Muro exterior: Cerramiento vertical de cualquier edificio.
Muro medianero: Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.
Nicho: Edificaciones superpuestas al terreno y agrupadas en varios niveles.
Nivel de calle: La línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.
Nomenclatura: Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.
Norma urbanística: Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.
Nueva edificación: Obra nueva construida con sujeción a la presente ordenanza, ya sea en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.
Ochave: Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera.
Osario: Depósito de restos óseos tras el proceso de exhumación.
Parada de bus: Espacio público destinado al ascenso y descenso de pasajeros.
Parterre: Vereda o isla de seguridad central en las vías, que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones.
Pasaje peatonal: Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.
Patio: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.
Patio de manzana: Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.
Permiso de habitabilidad: Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.
Permiso de construcción: Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física conforme normas.
Piscinas públicas: Son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.
Piscinas semipúblicas: Son aquellas que pertenecen a hoteles, clubes, Comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.
Piscinas privadas: Son aquellas de uso exclusivo de su propietario y relacionados.
Piscinas intermitentes o de renovación periódica: Son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.
Piscinas de recirculación: Son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.
Plan de manejo ambiental: Es la guía para la acción que orienta a los encargados de ejecutar un proyecto sobre la implementación de medidas de mitigación ambiental, estableciendo objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios para ello. El plan de manejo ambiental es parte integrante del estudio de impacto ambiental.
Plano aprobado: Plano legalizado por la autoridad municipal competente.
Planeamiento urbanístico: Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.
Porte: Diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo.
Preservación: Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelatorio.
Protector de árbol: Es un elemento que protege el correcto y normal crecimiento de un árbol joven, evitando su maltrato.
Puerta: Vano en pared, cerca o verja, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.

Reconstrucción: Intervención que tiene por objeto la devolución parcial o total de un bien patrimonial que debido a su estado de deterioro no es posible consolidar o restaurar, reproduciéndose sus características, pero denotando su contemporaneidad. En casos de intervención parcial en un bien monumental deberá preverse su reversión sin afectar lo existente.
Reconstruir: Construir parcial o totalmente un edificio con las características originales.
Reestructuración: Intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial devienes patrimoniales.
Reestructuración urbana: Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.
Regeneración urbana: Revalorizar el uso de la ciudad con una nueva apropiación publica de los espacios y recursos urbanos, con el objetivo de reactivar la economía y la calidad de vida, a través de: espacios urbanos, edificios iconos, proyectos emblemáticos, eventos importantes de ciudad, marketing urbano.
Rehabilitación arquitectónica: Intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.
Reintegración arquitectónica: Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su grado de deterioro.
Remodelar: Se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:
Aumento en las dimensiones; cambio en la cubierta; modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores; del sistema sanitario o de drenaje; y, cambio de uso en una edificación o parte de ella.
Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, enlucidos, pintura, revestimientos, o reparación de cubiertas. En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.
Resguardo: Acción de defensa y cuidado de los bienes patrimoniales.
Restauración: Intervención en un bien patrimonial protegido que permite devolver sus elementos constitutivos al estado original.
Restitución: Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del bien patrimonial desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.
Retiro de construcción: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.
Salida: Pasaje, corredor, túnel, pasillo, rampa o escalera, o medio de egreso de cualquier edificio; piso o área de piso a una calle, u otro espacio abierto de seguridad.
Señalización: Sistema de señales indicativas de información, prevención, restricción y servicios.
Sistemas públicos de soporte: Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y deservicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.
Soportal: Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo bajo un edificio o vivienda o la prolongación de la cubierta de estos, paralela a la vereda, para la circulación peatonal.

Sótano: Es la parte de una edificación que está embebida en el terreno bajo su nivel natural o nivel adoptado.
Subdivisión: Fraccionamiento de un predio de dos a diez lotes.
Subsuelo: Es la parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.
Suelo urbano: Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Cantonal y equivale al área o zona urbana.
Suelo urbanizable: Son aquellas áreas destinadas a ser soporte del crecimiento urbano previsible. El suelo urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo en área de expansión urbana.
Suelo no urbanizable: Son aquellas áreas que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable.
Superficie de un local: Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.
Surtidores de agua: Chorros que brotan del suelo, sin ser delimitados por medio de pilas, sino a través de desniveles en el piso.
Talud: Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.
Tipología arquitectónica: Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones definidas por características y elementos arquitectónicos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).
Teléfonos públicos: Elemento de intercomunicación que forma parte del mobiliario público.
Terminal de transporte: Local donde se inicia y termina el recorrido de líneas.
Trabajos varios: Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación.
Transformación: Intervención que permite modificar o cambiar las características funcionales y formales.
Traza: Delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.
Tratamientos urbanísticos para suelo urbano:
Tratamiento de conservación: Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
Tratamiento de consolidación: Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
Tratamiento de desarrollo: Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
Tratamiento de mejoramiento integral: Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.
Tratamiento de renovación: Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El

aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

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

Tratamientos urbanísticos para suelo rural:

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

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

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

Tratamiento de promoción productiva: Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

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

Urbanización: Terreno dividido en áreas (lotes), mayores a 10 unidades, destinadas al uso privado y público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia, previamente aprobada por ordenanza o resolución.

Unidad productiva familiar (UPF): Es unidad de medida económica y una unidad básica de producción agraria cuya producción debe generar ingresos suficientes que le permite a una familia rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garanticen el buen vivir y que contribuyan a la formación de un patrimonio.

Construcción menor: construcciones menores hasta un área de cuarenta metros cuadrados.

Uso del suelo: Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

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

Uso de suelo condicionado: Es aquella cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en el Régimen del Suelo. No puede reemplazar al uso de suelo principal.

Uso de suelo principal: Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.

Uso de suelo prohibido: Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.

Uso de suelo predominante: Función principal y el carácter de cada una de las actividades.

Uso de suelo secundario: Por su afinidad con el uso predominante contribuye a reforzar la función y el carácter de la zona.

Uso de suelo complementario: Cubre una demanda de actividades urbanas en un tercer orden

dentro de la zona.
Uso privado: Comprende actividades desarrolladas por los particulares o el sector público en régimen de derecho privado.
Uso público: Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de derecho público.
Ventana: Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación de un espacio interior.
Vía pública: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.
Vivienda, unidad: Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.
Vivienda de interés social: Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.
Vivienda adecuada y digna: Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.
Vestíbulo: Espacio que está a la entrada de un edificio, que comunica o da acceso a otros espacios en una vivienda o edificio.
Voladizo: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción.
Zonificación: División de un área territorial en sub áreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación y uso de los espacios públicos y privados.
COA: Código Orgánico Administrativo.
COPYFP: Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.
COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización.
LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.
LOTRTA. Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.
Suelo. El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.
Clases de suelo.- En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales.
Clasificación del suelo.- Es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.
Suelo Urbano.- El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural .Para el suelo urbano se establece la siguiente sub clasificación:
Suelo urbano consolidado. - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
Suelo urbano no consolidado.- Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
Suelo urbano de protección.- Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos

humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.
Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.
Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.
Suelo rural.- El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente sub clasificación:
Suelo rural de producción.- Es el suelo rural destinado a actividades agro-productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
Suelo rural de expansión urbana.- Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, cabeceras parroquiales y cetros poblados de las comunidades, a excepción de los casos especiales que se definan mediante Resoluciones.
La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.
Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.
Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.
Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.
Suelo rural de protección.- Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

CAPITULO II:
PRINCIPIOS RECTORES DE LA ORDENANZA

Artículo 13.- La presente Ordenanza se regirá bajo los principios de la Ley orgánica de ordenamiento territorial uso y gestión de suelo LOOTUGS:

a.- Sustentable. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos y la calidad de vida

de las futuras generaciones.
b.- Equidad territorial y justicia social.- Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él. lgualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garantice el buen vivir.
c.- Autonomía.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.
d.- Coherencia.- Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
e.- Concordancia.- Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardaran correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión y colaboración y complementariedad establecidos en los Artículo 260 y 238 de la Constitución de la República.

f.- Derecho a la ciudad.- Comprenden los siguientes elementos:

- El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
- La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública transparente y rendición de cuentas.
- La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

g.- Función Pública de Urbanismo.- Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

h.- Distribución equitativa de las cargas y beneficios.- Se garantiza el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que los regulen.

Además se observará los principios establecidos en la normativa vigente aplicable según el caso.

TÍTULO II:
LÍMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE CHUNCHI

Artículo 14.- Los limites urbanos de la ciudad de Chunchi, son los siguientes:

AL NORTE: Del punto N° 1, ubicado en el eje de la línea del ferrocarril Sibambe – Cuenca a

60m, al Noreste de la unión del eje de la calle Simón Bolívar; el paralelo geográfico al Este, hasta intersecar la paralela occidental a la avenida 4 de Julio (cuya prolongación constituye la carretera Panamericana Cuenca – Riobamba), que pasa a 40 m de su eje, punto N° 2; de dicha intersección, continúa por la paralela indicada, al Noreste y Noroeste, en una longitud de 400 m, hasta el punto N° 3; de este punto, el paralelo geográfico al Este, hasta intersecar al eje de la avenida 4 de Julio (cuya prolongación constituye la paralela panamericana Cuenca – Riobamba), punto N° 4; de esta intersección, el eje de la avenida indicada, al Sureste y Suroeste, en una longitud de 430 m, hasta el punto N° 5, de este punto, el paralelo geográfico al Este, hasta intersecar la paralela Nororiental, a la calle Bermeo Vallejo, que pasa a 30 m de su eje punto N° 6: de dicha intersección, sigue por la paralela indicada, al Sureste, hasta intersecar el eje del camino Al Rompe, punto N° 7; de dicha intersección, continua por el eje del camino indicado, al Suroeste, en una longitud de 10 m, hasta la unión del canal de Riego Callanga – Chunchi, en el punto N° 8; continuando por el canal de riego indicado, aguas arriba, hasta su cruce con el eje de la vía a Magna, punto N° 9.

AL ESTE: Del punto N° 9, continúa por el eje de la vía a Magna, al Sureste, hasta intersecar la paralela Nororiental a la calle Bermeo Vallejo, que pasa a 25 m de su eje, punto N° 10; de dicha intersección, continúa por la paralela indiada, al Sureste, en una longitud de 120 m hasta el punto N° 11; de este punto, una alineación al Suroeste, hasta la unión de los ejes de la calle Bermeo Vallejo y avenida 4 de Julio, punto N° 12, siguiendo por el eje de la avenida 4 de Julio (cuya prolongación constituye la carretera Panamericana Cuenca – Riobamba), al Sureste en una longitud de 200 m, hasta el punto N° 13.

AL SUR: Del punto N° 13, la perpendicular a la avenida 4 de Julio, el Suroeste, hasta intersecar la paralela Sur occidental a la avenida 4 de Julio, que pasa a 20 m, de su eje, punto N° 14; de dicha intersección, sigue por la paralela referida, al Noroeste hasta intersecar el flanco oriental del predio del Cementerio de la ciudad, punto N° 15; de esta intersección, continúa por el flanco oriental del cementerio de la ciudad, al Suroeste, hasta su unión con el lindero Sur del cementerio de la ciudad , en el punto N° 16; siguiendo por el ultimo lindero indicado, al Noroeste, hasta su unión con el flanco Occidental del predio del cementerio de la ciudad, punto N° 17, de esta unión continua por el extremo Sur de la calle Montúfar, en una longitud de 60 m, hasta el punto N° 18; de este punto el meridiano geográfico al Sur, hasta intersecar el eje de la línea de ferrocarril Sibambe– Cuenca, en el punto N° 19; de dicha intersección, continua por el eje de la línea del ferrocarril, en dirección a Sibambe, hasta el punto N° 20, situado a la misma longitud geográfica de la unión de los flancos Sur y Occidental de la Plaza de Rastro; de este punto, el meridiano geográfico Sur, hasta intersecar la paralela Sur a la calle que conduce a la Gruta de Agua Santa, que pasa a 20 m de su eje, punto N° 21; continuando por la paralela indicada, al Noroeste, hasta intersecar el eje de la prolongación de la calle Manuel Reyes, punto N° 22; de esta intersección, sigue por el eje de la prolongación de la calle Manuel Reyes, al Suroeste, hasta intersecar la paralela Sur a la avenida Chimborazo, que pasa a 60 m de su eje, punto N° 23; de esta intersección, continúa por la paralela indicada, al Noroeste, hasta intersecar la paralela Sur oriental a la calle General Morales, que pasa a 50 m de su eje, punto N° 24; de dicha intersección, sigue por la ultima paralela, al Suroeste, hasta intersecar el eje de la prolongación de la calle Manuel Pinos, punto N° 25: de esta intersección, sigue por el eje de la prolongación de la calle Manuel Pinos, al Noreste, hasta intersecar el eje de la calle General Morales (cuya prolongación constituye la vía a Chanchán), punto N° 26; continuando por el eje de la calle referida en dirección a Chanchán, en una longitud de 280 m, punto N° 27; de este punto; la perpendicular a la calle General Morales, al Suroeste hasta intersecar la paralela Sur occidental a la calle General Morales, que pasa 80 m, de su eje el punto N° 28; de dicha intersección, sigue por la paralela

referida, al Noroeste en una longitud de 90 m; hasta el punto N° 29; de este punto, el meridiano geográfico Norte, hasta intersecar el eje de la calle General Morales (cuya prolongación constituye la vía a Chanchán), en el punto N° 30; de dicha intersección, continúa por el eje de la calle referida en dirección a Chanchán, hasta intersecar la paralela Occidental de la calle "B", que pasa a 120 m de su eje, punto N° 31.

AL OESTE: Del punto N° 31, continúa por la paralela Occidental a la calle "B", que pasa 120 m de su eje, al Noreste, hasta intersecar el eje de la línea del ferrocarril Sibambe – Cuenca, punto N° 32, continuando por el eje de la línea del ferrocarril, en dirección a Sibambe, hasta el punto N° 1, situado a 60 m, al Noreste de la unión de eje de la calle Simón Bolívar.

Artículo 15.- Formará parte de esta Ordenanza, el plano de la ciudad de Chunchi en el que se encuentran establecidos los límites urbanos (Anexo N°2)

TÍTULO III:
APROVECHAMIENTO Y TRATAMIENTO DEL SUELO

CAPÍTULO I:
DIVISIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 16.- Esta Ordenanza rige para el conjunto de asentamientos humanos del territorio del cantón Chunchi.

Artículo 17.- Para la aplicación de la presente Ordenanza se divide el territorio antes mencionado en las siguientes áreas:

Áreas urbanas, que comprende: Todo el territorio delimitado en el LÍMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE CHUNCHI y en el Mapa N° 2 anexo de la presente Ordenanza.

Área Rural con la tendencia a la conformación de núcleos de población, que comprende: Todo el territorio rural delimitado en el ANEXO N° 8 PLANO_ZONAS POBLADAS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL – P.I.T.R 06, de la presente ordenanza.

Todo el territorio de las cabeceras parroquiales delimitado en el ANEXO N° 9 Plano Cabeceras Parroquiales (POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL – P.I.T.R 07), de la presente ordenanza.

Todo el territorio del Área Rural que comprende: Todo el territorio rural delimitado en el ANEXO N° 6 PLANO Uso, ocupación y edificabilidad de Polígonos de intervención Territorial Rurales, de la presente ordenanza

Artículo 18.- Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en la Ciudad de Chunchi (cabecera cantonal), ésta se divide en 5 polígonos de intervención territorial, entendidos éstos como unidades geográficas y urbanísticas que incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas. La delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial consta en el anexo Nº 1 (PLANO usos ocupación y edificabilidad por polígonos de intervención territorial urbano) que se

adjunta a la presente Ordenanza.

Artículo 19.- Para fines de la aplicación de esta ordenanza en las cabeceras parroquiales de Gonzol, Capsol, Compud y Llagos se constituyen cada una en un Polígono de Intervención Territorial (PIT), entendidos éstos como unidades geográficas con características físico-espaciales homogéneas.

La delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial consta en el ANEXO N° 9 Plano Cabeceras Parroquiales (POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL – P.I.T.R 07) que se adjunta en la presente ordenanza.

Artículo 20.- Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en el cantón, éste se divide en 5 polígonos de intervención territorial rural, entendidos éstos como unidades geográficas y urbanísticas que incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas. La delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial consta en el ANEXO N.º 6 que se adjunta a la presente Ordenanza.

Artículo 21.- Los usos de suelo principales, complementarios y restringidos asignados a los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos (P.I.T.U.) se regirán a lo establecido en la parte pertinente del anexo N°10 de la presente ordenanza

Artículo 22.- Los usos de suelo principales, complementarios y restringidos asignados a los Polígonos de Intervención Territorial Rurales (P.I.T.R.) se regirán a lo establecido en el documento generado en la parte pertinente del anexo N°10 de la presente ordenanza

Artículo 23.- Se declaran como no urbanizables los territorios que se encuentran dentro de los polígonos de movimientos en masa identificados en el ANEXO Nº 7 denominado: "PLANO de áreas de riesgo (MOVIMIENTOS EN MASA)." adjunto a esta Ordenanza, debido a sus limitaciones topográficas, geológicas y/o geotécnicas.

Artículo 24.- Para la construcción de viviendas los márgenes de protección de los ríos tendrán una longitud mínima de 50 metros desde el eje del río, para las quebradas se determina una longitud mínima de 30 metros y para los canales de riego una longitud mínima de 1.5 metros desde el borde del canal.

En estos márgenes de protección, se asignan los usos que se detallan a continuación:

Equipamientos recreacionales (tales como caminerías, miradores, entre otros), forestales y usos agrícolas de autoconsumo, que no supongan el emplazamiento de edificaciones, tales como parques, plazas y canchas deportivas;

Mientras el Municipio no requiera ejecutar obras de protección, intervención o manejo de estas zonas verdes, los propietarios utilizarán dicha área en labores agrícolas o de jardinería, quedándoles expresamente prohibida la extracción de materiales, acumulación de desechos o ubicación de actividades pecuarias, que contaminen las quebradas, ríos, canales de riego o lagunas.

Artículo 25.- Todos los usos no expresamente señalados como principales, complementarios o restringidos en cada uno de los Polígonos de intervención se entenderán que están prohibidos.

En el caso de usos de suelo no previstos en el PUGS y sus anexos, en los que exista interés por construir en uno o varios de los diferentes Polígonos de Intervención, su aceptación queda condicionada a que cada uso de suelo que cumpla al menos dos de las siguientes condiciones relativas a su naturaleza:

a. Susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales, complementarios o restringidos, previstos para el Polígono de Intervención Territorial en el cual existe interés por emplazarlo.
b. No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados; y,
c. Que su funcionamiento no genere en el Polígono de Intervención Territorial, riesgos mayores a los que generan por su naturaleza los usos previstos.

Artículo 26.- Todos los usos que no han sido expresamente asignados a cada Polígono de Intervención Territorial deberán relocalizarse hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento.

Artículo 27.- Todos los usos de suelo, independientemente de su localización en el territorio cantonal, podrán ser motivo y en cualquier tiempo, de la ejecución de Diagnósticos o Auditorías Ambientales, parciales o completas, por parte de la Unidad de Gestión Ambiental, coordinando para el efecto con la Dirección de Planificación. Si como resultado de dichos estudios se determina la necesidad de implementar un Programa de Medidas Correctoras, el propietario se obligará a ello, dentro de los plazos que para el efecto se concedan. El incumplimiento en la ejecución del Programa de medidas correctoras en los plazos establecidos será motivo para que se proceda a las sanciones correspondientes.

Artículo 28.- Las características de ocupación del suelo que regirán para cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial que se han identificado en el Cantón, constan en el Anexo Nº 1 de la presente Ordenanza.

Artículo 29.- A fin de que los lotes resultantes de la **subdivisión** del suelo guarden condiciones geométricas que posibiliten su óptimo aprovechamiento, ellos deberán mantener una relación frente/fondo comprendida entre 0,25 y 1.

Artículo 30.- En el caso de los Polígonos de Intervención Territorial para los cuales se han previsto dos o tres tipos de implantación de la edificación, la Dirección de Planificación al conceder la Licencia Urbanística o Línea de Fábrica para una construcción determinada, fijará el tipo de implantación en función de la dominante en el frente de manzana correspondiente al lote en el cual ella se emplazará.

Artículo 31.- En los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos será obligatorio el retiro posterior de mínimo 3m

Artículo 32.- Para todos los Polígonos de Intervención Territorial, el Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo (C.O.S) será el establecido en el ANEXO N°10 POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL RURAL P.I.T.R. 01-07 de esta Ordenanza.

Artículo 33- Para todos los Polígonos de Intervención Territorial, el Coeficiente de Uso del Suelo

máximo (C.U.S) será el establecido en el Anexo el ANEXO N°10 POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL RURAL P.I.T.R. 01-07 de esta Ordenanza.

Artículo 34.- En las edificaciones para el uso de vivienda, se permitirá la construcción de las denominadas buhardillas aprovechando el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso. Tales buhardillas no tendrán una superficie mayor al 50% del área construida correspondiente al referido último piso y en ningún caso supondrá el levantamiento de las paredes del perímetro de la edificación más allá del nivel requerido para el último piso. Tampoco se permitirá más de un piso dentro de la buhardilla y la altura máxima del cumbrero será de 5 metros a partir del nivel del alero.

Artículo 35.- Se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza y que tengan superficies y/o frentes menores a los mínimos establecidos en el ANEXO N° 10 POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL URBANO RURAL P.I.T.R. 01-07 de esta Ordenanza, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

La superficie y el frente del lote, deben ser por lo menos igual al 75% de las dimensiones previstas para el lote mínimo.

El interesado efectuará un Estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración ambiental de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.

Los retiros frontales mínimos establecidos para la construcción de viviendas rurales serán obligatorios.
Artículo 36.- Si por las características de ocupación del suelo de los usos que se detallan a continuación, los lotes no cuentan con edificaciones en línea de fábrica, los propietarios de los predios deberán construir muros de cerramiento sin ningún tipo de aberturas o vanos y de por lo menos dos metros de alto, con excepción de los predios que soporten usos similares a los detallados en los literales t), u) y v), los que podrán contar con cerramientos transparentes:

a) Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo;
b) Talleres automotrices;
c) Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites;
d) Garajes y estacionamientos;
e) Depósitos de cemento;
f) Talleres de alineación y balanceo de llantas;
g) Latonerías, enderezada y pintada de vehículos;
h) Talleres mecánicos y electromecánicos;
i) Talleres de soldaduras;
j) Talleres de reparación de radiadores;
k) Laminadoras;
l) Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos;
m) Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera;
n) Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera;
o) Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda;
p) Depósitos de madera;
q) Depósitos de tubos de cemento y bloques;

r) Depósitos de ladrillos y tejas;
s) Depósitos de arena, ripio y grava;
t) Almacenes de compra y venta de vehículos;
u) Almacenes de maquinaria agrícola; y,
v) Almacenes de maquinaria para la construcción.

Artículo 37.- En los lotes destinados a vivienda, de superficies menores a cien metros cuadrados y construcciones emplazadas con retiro frontal y pertenecientes exclusivamente a programas de vivienda de interés social, se permitirá la ocupación de dicho retiro con construcciones, pero solamente a nivel de la planta baja y siempre y cuando sea solicitada por todos los propietarios de los predios que integran el frente de manzana, a fin de mantener la homogeneidad del marco edificado y la vía sea de carácter local.

Artículo 38.- Las características de ocupación del suelo previstas para los diferentes Polígonos de Intervención Territorial podrán variar cuando la actuación urbanística propuesta abarque a un sitio conformado al menos por toda una manzana o polígonos no menores a 3.000 m2., entendido el polígono como la superficie de suelo delimitada por vías existentes o planificadas, senderos o elementos naturales como ríos, quebradas, etc.

Artículo 39.- En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza y que se hallen ya construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas. Igual tratamiento tendrán las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia de esta Ordenanza y que todavía no se han construido.

Artículo 40.- En los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos (P.I.T01, P.I.T02, P.I.T03, P.I.T04 y P.I.T05) se podrá incrementar la altura máxima hasta en dos pisos adicionales si se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones, esto conforme establece el Art. 72 de la LOOTUGS. (Concesión Onerosa de derechos):

La superficie del lote debe ser por lo menos la correspondiente al lote mínimo establecido para la máxima altura del sector incrementado en un 50% de la superficie adicional de construcción.

El frente del lote debe ser por lo menos 1,25 veces el frente mínimo establecido para el correspondiente a la máxima altura del sector.

Se presentará un Estudio que evidencie que el proyecto arquitectónico no afecte la imagen urbana del contexto preexistente y las visuales para la apreciación del paisaje.

Artículo 41.- En lotes individuales, existentes dentro de manzanas consolidadas y que se ubiquen en los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos, se podrán formular proyectos de parcelaciones con lotes de menor tamaño que el establecido en la Ordenanza, sin perjuicio de las intervenciones condominales y de propiedad horizontal que garanticen unidades habitacionales independientes, siempre y cuando se cumplan simultáneamente las siguientes disposiciones, de acuerdo a los Art. 54, hasta el 59 de la LOOTUGS (Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura Predial):

Los lotes resultantes no sean menores a 50% del tamaño establecido como mínimo para la edificación de dos pisos en el respectivo Polígono de Intervención. En todo caso no podrá ser menor

a 100 m2; y, que la longitud de frente se someta a lo dispuesto en el Artículo 42 de la presente Ordenanza.

Finalmente, se respetarán todas las determinantes adicionales previstas en el Anexo Nº 10 de esta Ordenanza, para el Sector de Planeamiento, así como las Normas de Arquitectura que para el efecto se emitan.

Las edificaciones deberán destinarse exclusivamente para los usos de vivienda, complementarios y afines.

Se presentará un Estudio que evidencie que el proyecto arquitectónico no afecta la imagen urbana del contexto preexistente y las condiciones ambientales.

Artículo 42.- En el caso de que un lote no cumpla con los mínimos establecidos para una determinada situación en el correspondiente Polígono de Intervención Territorial y que consta en el Anexo No. 10 de la presente Ordenanza referidos a: Lote mínimo o frente mínimo, se podrá realizar un proyecto conjunto con el predio colindante, considerándose entonces a los dos como un solo lote, sujetándose a las determinantes que correspondan a las condiciones de la suma de los dos lotes. De conformidad a los Art. 54 hasta 59 de la LOOTUGS, (Instrumento para intervenir la morfología urbana y la estructura predial)

En este caso se desarrollará un solo proyecto arquitectónico y su ejecución se realizará en forma simultánea.

Artículo 43.- En los predios urbanos con pendientes inferiores al 30% en los que, por su topografía se clasifiquen como: Lotes elevados, escarpados o irregulares, se podrá modificar esta situación mediante un movimiento de tierras u otras obras de ingeniería (desbanques), para lo cual se solicitará a la Dirección de Planificación la respectiva autorización.

Dicha solicitud será acompañada de un estudio técnico en caso de requerirlo que garantice una correcta realización de estos trabajos, que no afecten a los terrenos circundantes y causen el menor impacto en el medio.

Igual tratamiento tendrán todos los proyectos en los que se proponga la construcción de subsuelos, siempre y cuando se garantice la integridad de las obras de infraestructura.

Artículo 44.- Únicamente en los Polígonos de Intervención Urbanos se permite la ocupación total de los retiros frontales a nivel de subsuelo, siempre y cuando las vías colindantes se encuentren construidas; caso contrario se podrá ocupar únicamente hasta el 50% de la longitud del retiro.

Artículo 45.- Los cerramientos que den hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes a partir de 1 metro de altura y tener una altura máxima de 3 metros.

Artículo 46.- Los territorios que sean declarados como márgenes de protección de ríos, serán susceptibles de subdivisión en lotes iguales o mayores a 4200 metros cuadrados y no se permitirá ningún tipo de construcción.

Artículo 47.- El diseño y emplazamiento de edificaciones en suelo rural, deberá integrarse al medio

físico existente y por lo tanto respetarán la presencia de árboles, arbustos, cursos de agua, vistas y otros elementos del paisaje natural.

Artículo 48.- Para la aprobación de las subdivisiones y construcciones en los Polígonos de Intervención Territorial de las cabeceras parroquiales donde se permita la vivienda, estas deberán cumplir con lo establecido en el Anexo N° 10; además, deberán tener frente a una vía o sendero y hallarse comprendidos en el área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en dichos polígonos y corresponderá con la capacidad para la prestación del servicio; o a su vez, encontrarse en las redes de proyectos a ejecutarse bajo estudio.

Artículo 49.- En el caso de predios con frente a caminos vecinales o senderos, los retiros serán establecidos conforme a la Ley de Infraestructura Vial y su Reglamento, como la Ley de Caminos y demás normativa legal a fin.

Artículo 50.- Para el caso de los Polígonos de Intervención Territorial Rurales, no se subdividirán predios con cobertura vegetal nativa o con pendientes superiores al 30%. Tampoco se admitirán subdivisiones que conlleven a la sobreexplotación del suelo en sus diferentes formas y en general a la presencia de impactos negativos sobre el suelo, la flora y la fauna.

TITULO IV:

LINEA DE FÁBRICA, APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MAYOR Y MENOR EN EL AREA URBANA.

Artículo 51.- CONSTRUCCIÓN MAYOR.- Se considera Construcción Mayor en el área urbana, aquella que se realiza sobre un área mayor a los cuarenta metros cuadrados (40m2).

Artículo 52.- PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA LINEA DE FÁBRICA. Recibida la documentación, La Dirección de Planificación analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

Realizará inspección al terreno para determinar y colocar estacas de línea de fábrica observando: eje vial colocado por la Dirección de Obras Públicas y que la vía se encuentre abierta de acuerdo a las directrices del GAD Municipal en general o en el proyecto urbanístico en particular; en la vía pública se aplicará lo que determine la ley; analizará las condiciones topográficas, retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso y ocupación del suelo, alturas máximas permitidas, obras de infraestructura, y otras de restricción o prohibición de intervención necesarias para la realización del proyecto.

La línea de fábrica se emitirá posterior a la cancelación de la tasa administrativa fijada para el efecto.

La línea de fábrica tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. Este documento no autoriza la iniciación de ninguna clase de obra, construcción o intervención, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

Requisitos para la línea de fábrica:

- Solicitud dirigida al Alcalde.

- Levantamiento del predio realizado por un profesional o el otorgado por el departamento de Avalúos y Catastros:
- Certificado de no afectar la red de agua potable y alcantarillado urbano
- Copia de la escritura del terreno y/o certificado de gravamen.

Realizada la inspección el técnico emitirá la línea de fábrica en el lapso máximo de 2 días hábiles.

Artículo 53.- REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS.- Toda persona natural o jurídica que desee realizar: intervención de planificación, diseño y construcción arquitectónica urbana deberá presentar, la documentación respectiva al GAD Municipal de Chunchi, misma que consiste en:

a) Solicitud dirigida al Señor Alcalde, quien sumillará a la Dirección de Planificación y a Comisaria Municipal;
b) Certificado de no adeudar al Municipio;
c) Hoja de estadística de la construcción;
d) Dos copias de planos dibujados en escala 1:50, en cuya tarjeta de identificación se registrará la clave catastral del predio.
e) Presentar el diseño de la fachada principal full color
f) Emplazamiento de la construcción en formato A4, el cual contendrá: Emplazamiento, Tarjeta, Cuadro de áreas, Ubicación
g) Certificado de no adeudar a la EPMAPA-CH
h) Certificado de factibilidad emitido por el Empresa Eléctrica, en el caso que recorran redes eléctricas junto al área de la futura construcción.
i) Digital de los planos
j) El formato de las láminas será de acuerdo con las normas INEN;
k) Para la aprobación de planos de proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustible, talleres mecánicos y proyectos que tengan incidencia a nivel urbano, adjuntarán además el certificado de impacto ambiental extendido por el Ministerio del Ramo en los que se incluirá las soluciones técnicas para evitar la contaminación por residuos sólidos, afluentes líquidos, emisión gaseosa, ruidos, vibración, etc. Para su aprobación definitiva se adjuntarán los planos que requieran de instalaciones específicas aprobados por las instituciones correspondientes, en base y concordancia a las leyes que rigen la materia.
l) Se presentaran planos estructurales para edificaciones mayores o iguales a tres pisos.

Artículo 54.- PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS. Una vez ingresada toda la documentación descrita en el artículo anterior, el Alcalde sumillará a la Dirección de Planificación para su respectiva revisión, la Dirección de Planificación entregará por escrito el resultado final del procedimiento para la revisión y aprobación de planos en un término de 7 días contados a partir de la sumilla del Sr. Alcalde.

En caso de no aprobarse los planos, la Dirección de Planificación entregará un informe técnico dirigido al profesional o propietario con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

El documento que contiene la aprobación de Planos tendrá vigencia de un año, a partir de su emisión. Este documento no autoriza la iniciación de ninguna clase de obra, construcción o intervención, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

Semanalmente la Dirección de Planificación elaborará un informe que pondrá en conocimiento al Concejo Municipal un detalle de los planos aprobados, con copia a Comisaria Municipal.

Artículo 55.- INFORME DE LA APROBACIÓN DE PLANOS.- La Dirección de Planificación, analizará los planos de los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta ordenanza, Normas de arquitectura, patrimoniales, y de construcción, y emitirá el respectivo informe de aprobación cuya duración será de 3 años.

La aprobación de planos no implica autorización para construcción.

Artículo 56.- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR. – El Permiso de Construcción Mayor es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Para su otorgamiento se requerirá lo siguiente:

a) Certificado de no adeudar al Municipio, del año en curso (original o copia)
b) Línea de fábrica vigente.
c) Informe de la aprobación de planos vigente.
d) Comprobante del pago de la tasa administrativa por aprobación de planos correspondiente al 2x1000 del valor de la construcción
e) En caso de utilización de la vía publica el pago de tasa correspondiente.
f) Poder notarial del peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero.

El permiso de construcción mayor tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. De acuerdo al tamaño y dimensión de la edificación, se exigirá los permisos ambientales del caso, que pueden ir desde un informe técnico de la Unidad de Gestión Ambiental, fichas de intersección hasta licencias ambientales emitidas por la institución competente. Este documento no se utilizará en trámites legales en contra de terceros.

Artículo 57.- OBLIGACIONES EN LA EJECUCION DEL PROYECTO.- El propietario o responsable de la construcción, durante la ejecución del proyecto, deberá:

- Mantener en el sitio de la obra los documentos que autorizan su construcción.
- Realizar la construcción de la obra de acuerdo con los planos aprobados.
- No permitir la acumulación de escombros en la vía pública los cuales serán depositados en la escombrera municipal.
- Reparar daños a la vía pública causados por la ejecución de la obra.
- Colocar señalización para evitar lesiones personales a terceros.

Artículo 58.- RENOVACION DEL INFORME DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.

Por caducidad del permiso de Construcción Mayor, el interesado deberá solicitar la renovación correspondiente a la Dirección de Planificación, presentando lo siguiente:

1.- Copia del documento caducado.
2.- Certificado de no adeudar al Municipio.
3.- Copia de Informe de Línea de Fabrica.
4.- Copia de Informe de la Aprobación de Planos.
5.- En caso de utilización de la vía publica el Pago de tasa correspondiente.

Previo a su despacho y emisión de la Ratificación del Permiso de Construcción Mayor el solicitante cancelará la tasa correspondiente por renovación, correspondiente al 10% de la aprobación.

Artículo 59.- ÁREA PARA CONSTRUCCIÓN MENOR. – Se considerará Construcción Menor a aquella que se realiza en un área que máximo llegue hasta los cuarenta metros cuadrados.

La Dirección de Planificación revisará y aprobará las solicitudes que se presenten para realizar construcciones menores mismas que comprenden:

- Construcción de cerramientos, guardianías provisionales;
- Mantenimiento modificación, ampliación, demolición y reparación de construcciones existentes, siempre y cuando el área sujeta a dichas intervenciones fuere hasta los cuarenta metros cuadrados (40m2) y no implique edificación nueva, cambio en el uso del suelo de la edificación ni disminuya las condiciones de habitabilidad y de confort;
- Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación como: consolidación de muros, reparación de cubiertas; calzada, enlucido y pintura de las paredes y muros deteriorados; cambio de cielos rasos, puertas y ventanas;
- instalaciones eléctricas, de agua potable, sanitarias y de desagüe de aguas lluvias;
- reparación de escaleras, pisos y recubrimiento en paredes;
- construcción de aceras y lavanderías y más elementos que requieran ser repuestos y otros trabajos que garanticen la estabilidad y buena conservación de la edificación;

Artículo 60.- PERMISO PARA OBRAS MENORES (construcción menor). – Toda persona natural o jurídica que desee Permiso para Obras Menores, en el área Cantonal, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar el permiso de construcción menor adjuntando los siguientes documentos:

a) Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
b) Certificado de no adeudar a la EPMAPACH
c) Línea de Fábrica vigente

La Dirección de Planificación autorizará en base a esta la: construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de obras menores, no siendo necesaria la firma de un profesional de la arquitectura, salvo los casos en que el criterio técnico de la referida dependencia municipal lo de termine.

Artículo 61.- MODIFICACIÓN DE PLANOS. – Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el propietario o profesional responsable a la Dirección de Planificación para su aprobación, adjuntando a la solicitud, los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto que, de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

Artículo 62.- ARCHIVO DE EXPEDIENTES. – La Dirección de Planificación mantendrá un archivo general de expedientes con todos los procesos para la aprobación de proyectos, sobre cuya base efectuará las verificaciones que sean menester.

Artículo 63.- DISPOSICIÓN SOBRE FACHADAS. – A partir del mes de mayo el GAD mediante Comisaria Municipal dispondrá que los propietarios de las edificaciones que se encuentran sin un mantenimiento adecuado procedan adecentarlas y/o pintarlas en toda su fachada frontal con el fin de evitar el deterioro del ornato, este objetivo tiene la finalidad promover el embellecimiento del centro cantonal por sus festividades de Aniversario de Cantonización.

Artículo 64.- RESTRICCIONES DE PINTURA. – Las fachadas en cuyo revestimiento se haya utilizado piedra, baldosa, azulejo, o cualquier otro material que en su constitución tenga pigmento o color no serán pintadas sino simplemente abrillantadas o limpiadas.

CAPITULO I
VÍAS-AVENIDAS, CALLES, NUMERACIÓN

Artículo 65.- CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS.-Las vías de la ciudad de Chunchi (Cabecera Cantonal) se clasifican en red principal (vías arteriales) y red secundaria o local (vías colectoras, locales y peatonales).

ARTÍCULO 66.- CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS.- El ancho y las características de las vías serán determinados por la Dirección de Planificación de conformidad con los lineamientos del Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Movilidad y el Plan de Uso y Gestión de suelo, así como los estudios sobre vialidad y transporte.

Los retiros, derechos de vía, ensanchamiento, ampliaciones, anchos de vía, estarán sujetas a la ley de caminos a las vías de régimen estatales serán determinados por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Con respecto a la señalización vial en lo relacionado a la señalización horizontal deberá regirse a la normativa determinada por la Agencia Nacional de Tránsito.

Artículo 67.- CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO DE ACERAS.- El propietario de un inmueble, tiene la obligación de construir, mantener y reparar las aceras y las vías que queden frente a su propiedad, cuando las afecten, acatando las normas constructivas que señala la Dirección de Obras Públicas Municipales para el efecto.

Artículo 68.- PERMISO PARA OCUPACIÓN DE ACERAS.- Ninguna persona podrá realizar obra alguna en las aceras ni en las vías de la ciudad sin el permiso de la Dirección de Planificación, y a la falta de éste, de la Dirección de Obras Públicas Municipales.

Queda terminantemente prohibida la construcción de rampas, exceptuándose los siguientes casos:

Cuando la altura de la acera sea hasta de veinte (20) centímetros, en el filo del bordillo podrá realizarse un chaflán a cuarenta y cinco (45) grados, de hasta quince (15) centímetros de altura, a fin de rebajar y facilitar el ingreso vehicular, sin perder el bordillo que quedará de 5cm. de altura.

Para facilitar el ingreso de vehículos se puede optar por rampas metálicas móviles.

Si la altura de la acera sobrepasa los veinte (20) centímetros, el usuario que desea ingresar los vehículos a su residencia deberá elaborar rampas móviles que permitan transportarlas en el momento de uso.

Para facilitar el uso de las aceras por parte de las personas con discapacidad, éstas deberán ser construidas de acuerdo a la normativa establecida por la ley de discapacidades bajo norma INEN.

Para el caso de redes de energía eléctrica, telefonía y otras similares se aplicará lo determinado por las empresas estatales y las leyes que rijan la materia.

Artículo 69.- NOMENCLATURA DE VÍAS.- Se respetarán los nombres asignados a las vías por ordenanzas o resoluciones.

Artículo 70.- SUGERENCIAS PARA LA NOMENCLATURA.- A través del Concejo Cantonal, cualquier persona o institución, podrá sugerir al GAD Municipal para nomenclatura de una vía de la ciudad el nombre de una persona ilustre fallecida, acompañado de su biografía, y otros nombres con el argumento correspondiente. Se incluirán nombres de insignes personajes, artísticas, líderes indígenas y campesinos que han luchado y aportado para la liberación de nuestro pueblo

Artículo 71.- INFORME DE DENOMINACIÓN.- La Dirección de Obras Públicas, emitirá un informe geo referenciado actualizado sobre las vías e informará anualmente al Concejo sobre las vías que no tengan denominación.

Artículo 72.- ENUMERACIÓN DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES.- Para la numeración de edificaciones se adoptará el sistema HECTOMETRAL. Los primeros dígitos indicarán el número de la manzana en la cual se encuentra ubicado el predio; los dos últimos, la distancia que existen desde la puerta de la calle hasta la esquina de la manzana según la dirección de la enumeración de vías de acuerdo a la norma INEN.

Si una manzana tuviere más de cien metros, los primeros dígitos variarán cada vez que esta medida se repita.

Artículo 73.- NUMERACIÓN EN PARES E IMPARES.- Siguiendo la dirección de las vías, según la numeración, los pares se colocarán a la derecha y a la izquierda los impares, sobre el dintel de cada puerta.

Artículo 74.- OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN DE PLACAS.- Los propietarios de las edificaciones están obligados a conservar limpias las placas de numeración, y a reponerlas, por su cuenta, cada vez que se destruyan o desaparezcan.

TITULO V:

LINEA DE FÁBRICA, APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL AREA RURAL.

Artículo 75.- CONSTRUCCIÓN MAYOR.- Se considera construcción mayor en el área rural, aquella que se realiza sobre un área mayor a los cien metros cuadrados (100m2), siempre que no

implique una edificación de más de una planta, en caso de que la edificación sea más de una planta se considerará construcción mayor a aquella que sobrepasa los ochenta metros cuadrados (80 m2).

Artículo 76.- Requisitos para la obtención de LÍNEA DE FABRICA

- Solicitud dirigida al Alcalde.

Realizada la inspección el técnico emitirá la línea de fábrica en el lapso máximo de 2 días hábiles.

Este documento no autoriza la iniciación de construcciones, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

Artículo 77.- PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LINEA DE FÁBRICA. Recibida la documentación, el Técnico/a de Planificación analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

Realizará inspección al terreno para determinar y colocar estacas de línea de fábrica observando: eje vial colocado por la Dirección de Obras Públicas y que la vía se encuentre abierta de acuerdo a las directrices del GAD Municipal en general o en el proyecto urbanístico en particular; en caminos públicos y vecinales carrosables se aplicara lo que determine la ley, analizará las condiciones topográficas, retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso y ocupación del suelo, alturas máximas permitidas, obras de infraestructura, y otras de restricción o prohibición de intervención necesarias para la realización del proyecto.

La línea de fábrica tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. Este documento no autoriza la iniciación de construcciones, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

Artículo 78.- REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS EN EL AREA RURAL.- Toda persona natural o jurídica que desee realizar: intervención de planificación, diseño y construcción arquitectónica rural considerada como construcción mayor deberá presentar, la documentación respectiva al GAD Municipal de Chunchi, misma que consiste en:

1. Solicitud dirigida al Señor Alcalde, quien sumillará a la Dirección de Planificación.
2. Certificado de no adeudar al Municipio;
3. Hoja de estadística de la construcción;
4. Dos copias de planos dibujados en escala 1:50, en cuya tarjeta de identificación se registrará la clave catastral del predio.
5. Presentar el diseño de la fachada principal full color
6. Certificado de Gravamen;
7. Emplazamiento de la construcción en formato A4, el cual contendrá: Emplazamiento, Tarjeta, Cuadro de áreas, Ubicación
8. Certificado de factibilidad emitido por el Empresa Eléctrica, en el caso que recorran redes eléctricas junto al área de la futura construcción.
9. Digital de los planos
10. El formato de las láminas será de acuerdo con las normas INEN;
11. Para la aprobación de planos de proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras y

depósitos de combustible, talleres mecánicos, y similares, adjuntarán además el certificado de impacto ambiental extendido por el Ministerio del Ramo en los que se incluirá las soluciones técnicas para evitar la contaminación por residuos sólidos, afluentes líquidos, emisión gaseosa, ruidos, vibración, etc.

12. Para su aprobación definitiva se adjuntarán los planos que requieran de instalaciones específicas aprobados por las instituciones correspondientes, con base y concordancia a las leyes que rigen la materia.

13. Se presentaran planos estructurales para edificaciones mayores o iguales a tres pisos

Artículo 79.- PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS. Una vez ingresada toda la documentación descrita en el artículo anterior, el Alcalde sumillará a la Dirección de Planificación para su respectiva revisión, la Dirección de Planificación entregará por escrito el resultado final del procedimiento para la revisión y aprobación de planos en un **término de 7 días** contados a partir de la de la sumilla del Sr. Alcalde.

En caso de no aprobarse los planos, la Dirección de Planificación entregará un informe técnico dirigido al profesional o propietario con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

El documento que contiene la aprobación de Planos tendrá vigencia de un año, a partir de su emisión. Este documento no autoriza la iniciación de ninguna clase de obra, construcción o intervención, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

Mensualmente la Dirección de Planificación elaborará un informe que pondrá en conocimiento al Concejo Municipal un detalle de los planos aprobados, con copia a Comisaria Municipal.

Artículo 80.- INFORME DE LA APROBACIÓN DE PLANOS.- La Dirección de Planificación, analizará los planos de los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta ordenanza, Normas de arquitectura, patrimoniales, y de construcción, y emitirá el respectivo informe de aprobación cuya duración será de 3 años.

La aprobación de planos no implica autorización para construcción.

Artículo 81.- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.- El Permiso de Construcción Mayor es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Para su otorgamiento por parte de la Dirección de Planificación se requerirá lo siguiente:

a) 1.- Certificado de no adeudar al Municipio, del año en curso (original o copia)
b) 2.- Línea de Fábrica vigente.
c) 3.- Informe de la Aprobación de Planos vigente.
d 4.- Comprobante del pago de la tasa administrativa por aprobación de planos correspondiente al 0.25x1000 del valor de la construcción

El Permiso de Construcción Mayor tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. De acuerdo al tamaño y dimensión de la edificación, se exigirá los permisos ambientales del caso, que pueden ir desde un informe técnico de la Unidad de Gestión Ambiental, fichas de intersección hasta licencias ambientales emitidas por la institución competente. Este documento no se utilizará en trámites legales en contra de terceros.

Artículo 82.-RENOVACION DEL INFORME DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.

Por caducidad del permiso de Construcción Mayor, el interesado deberá solicitar la renovación correspondiente a la Dirección de Planificación, presentando lo siguiente:

a) Copia del documento caducado.
b) Certificado de no adeudar al Municipio.
c) Copia de Informe de Línea de Fábrica.
d) Copia de Informe de la Aprobación de Planos.

Previo a su despacho y emisión de la Ratificación del Permiso de Construcción Mayor el solicitante cancelará la tasa correspondiente por renovación, correspondiente al 10% de la aprobación.

Artículo 83.- PERMISO PARA OBRAS MENORES (construcción menor).– En el área rural para intervenciones o construcciones menores **no será necesario el permiso de construcción para el inicio de los trabajos**, sin embargo, a petición de la parte interesada la Dirección de Planificación emitirá un informe en el cual se determine la factibilidad de dicha construcción.

Artículo 84.- MODIFICACIÓN DE PLANOS.- Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el propietario o profesional responsable a la Dirección de Planificación para su aprobación, adjuntando a la solicitud, los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto que de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.
Artículo 85.- ARCHIVO DE EXPEDIENTES.– La Dirección de Planificación mantendrá un archivo general de expedientes con todos los procesos para la aprobación de proyectos, sobre cuya base efectuará las verificaciones que sean menester

TITULO VI:
FRACCIONAMIENTO DE SUELO

Artículo 86.- CONCEPTO DE FRACCIONAMIENTO Y LOTIZACIÓN.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural según el Art 470 del COOTAD, a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.

Las lotizaciones, es la división de un terreno mayor a diez lotes, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicará el caso de régimen de la propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este código y la normativa de la ordenanza que regula el uso y ocupación del suelo en el área urbana y el área de expansión Urbana y Rural del Cantón.

Todas las fracciones se regirán a lo establecido en el AnexoN°10 de la presente Ordenanza.

Artículo 87.- CONCEPTO DE REESTRUCTURACIÓN.- Se entenderá por restructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

1.- Regular la configuración de los lotes; y,
2.- Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Los interesados, así como El GAD MUNICIPAL podrá plantear y se reserva el derecho de declarar predios sujetos a reestructuración, a los propietarios de predios que tengan; parcelas defectuosas, donde se establezca que exista predios irregulares, ya sea por trazados defectuosos, parcelas irregulares, etc. Y seguirá los mismos requisitos para la obtención de línea de fábrica, anteproyecto de reestructuración, aprobación de estudios (eléctricos, hidro-sanitarios, de ser necesario y del caso), construcción de obras de infraestructura, hasta la entrega de las obras, con su respectiva acta entrega recepción, para realizar transferencias de dominio y cambios de nombre. Bajo ningún concepto la JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS, así como el REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, podrá registrar cambios de nombre, transferencias de dominio, registros, etc. Sin cumplir con lo establecido.

Artículo 88.- FRACCIONAMIENTO RURAL.- Considérese fraccionamiento rural el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, áreas arqueológicas, zonas de páramos, terrenos comunales, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley, o que posean una clara vocación agrícola. Todas las fracciones se regirán a lo establecido en el Anexo N° 10 de la presente Ordenanza.

Artículo 89.- DE LA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES O FRACCIONAMEINTOS EN EL AREA URBANA.- La Dirección de Planificación Municipales aprobará toda subdivisión que se realice dentro de los límites del área urbana, el interesado presentará la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida por el propietario al señor Alcalde.
b) Certificado de gravámenes conferido por el registrador de la propiedad.
c) Certificados otorgados por la EPMAPA-CH que establezca la posibilidad de dotación de los servicios en los predios, y de no afectar la red de agua potable y alcantarilladlo.
d) Certificado de no adeudar al municipio.

Dos copias de los planos de subdivisión elaborados en escalas. 1:1000, 1:500, 1:200 ó 1:100, de acuerdo con el formato INEN escogido. La propuesta de subdivisión irá sobre el plano topográfico actualizado que contenga curvas de nivel, accidentes del terreno, construidas con especificaciones de número de pisos y tipo de cubierta, líneas de alta tensión, acequias, canales y quebradas, sección transversal de las calles existentes y proyectadas de quebradas o ríos en escala opcional, con un cuadro de datos que contengan superficies y porcentajes:

- Área total del predio.
- Área útil.
- Área de vías y aceras.
- Área de afectación.
- Área de protección.
- Área comunal: equipamiento y área verde.
- Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie.

- Digital del proyecto.

La Dirección de Planificación, la Dirección de Obras Públicas y Sindicatura Municipal podrán requerir en casos especiales, otras certificaciones o documentos.

Artículo 90.- LOS REQUISITOS PARA LOTIZACION DEL TERRENO URBANIZABLE:

a) Contar con un acceso directo, es decir, una vía en condiciones óptimas de seguridad;
b) Estar localizado en un sitio que tenga acceso a la provisión de los servicios públicos de infraestructura básica;
c) Hallarse convenientemente separado de áreas de riesgo inundable, sujeto a deslizamientos, pantanoso, de rellenos y depósitos de basura y excreto. La Dirección de Planificación determinará las distancias y medios de separación de terreno con relación a las áreas indicadas;

Artículo 91.- FRACIONAMIENTOS EN LAS AREAS URBANA Y RURAL EN CASO DE HERENCIAS

En los casos de subdivisión de un predio otorgado por herencia, división judicial o extrajudicial, el tamaño del lote mínimo no podrá ser inferior a 90 m2 dentro del área urbana con un frente mínimo de 6 m, y un retiro posterior de 3m, los lotes resultantes producto de herencia, división judicial, o extrajudicial, no podrán ser subdivididos.

En el sector rural el área del lote mínimo no podrá ser menor a 1000 m2, frente mínimo de 20m siempre que tengan acceso a un camino público, relación frente fondo comprendida entre 0.25 y 1; los lotes resultantes producto de herencia, división judicial o extrajudicial que posean una superficie inferior a 1000 m2, no podrán ser subdivididos.

En las cabeceras parroquiales, y en los centros poblados el área del lote mínimo no podrá ser menor a 200 m2, frente mínimo de 8 m siempre que tengan acceso a un camino público, relación frente fondo comprendida entre 0.25 y 1, los lotes resultantes producto de herencia, división judicial, o extrajudicial que posean una superficie inferior a 200 m2 no podrán ser subdivididos.

Artículo 92.- EXCEPCIÓN PARA FRACCIONAMIENTOS.- Se exceptúa de la aplicación de las normas establecidas en la presente Ordenanza los fraccionamientos que tengan como fin la prestación de un Servicio Público como: Tanques Reservorios, Tanques de almacenamiento, Captaciones de agua, plantas de Tratamiento de Aguas, Casas Comunales, Casas barriales y otros, en virtud de lo cual bastará con el Acto Administrativo favorable de la máxima Autoridad Ejecutiva del GAD Municipal de Chunchi el cual servirá como documento habilitante en los actos Notariales a realizarse.

CAPITULO I
DE LAS URBANIZACIONES

Artículo 93.- DEFINICIÓN.- Son urbanizaciones los predios planificados y dotados de infraestructura básica, vías, áreas comunitarias y de más servicios. Se sujetarán a las disposiciones sobre el uso del suelo y zonificación establecidas.

El terreno urbanizable no debe formar parte de las zonas destinadas a la producción agropecuaria intensiva, no debe estar en una zona de riesgo, zonas inundables y en zonas con pendientes mayores al 30%.

Artículo 94.- APROBACIÓN.- El Concejo Municipal aprobará mediante resolución toda urbanización que se realice dentro del territorio del Cantón Chunchi. Previamente la Dirección de Planificación emitirá los informes correspondientes para conocimiento de la Comisión de Obras Públicas y Planificación.

Artículo 95.- PROTOCOLIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.- La resolución que el Concejo Municipal emita para cada urbanización una vez protocolizada en una Notaría Pública, constituye la autorización para ejecutar las obras de urbanización. El urbanizador deberá notificar por escrito su iniciación a la Dirección de Planificación

Artículo 96.- PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DEL INFORME FAVORABLE.- El procedimiento para obtener el informe favorable de la Dirección de Planificación contempla dos etapas:

a) El otorgamiento de un informe básico sobre la zonificación, usos del suelo, normas sobre franjas de protección, geometría de las vías y emisión de directrices viales.

b) Informe favorable de aprobación del Proyecto de Urbanización emitido por la Dirección de Planificación.

Artículo 97.- LOS REQUISITOS FÍSICOS DEL TERRENO SON:

Tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable;

No tener una pendiente mayor del 30% en el caso de un terreno de pendientes muy variadas, este requisito debe aplicarse al 80% del área; y,

Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Artículo 98.- LOS REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SON:

No formar parte ni estar comprendido en zonas de preservación natural, zonas de riesgo, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por las herramientas de planificación local. La Dirección de Planificación determinará en cada caso el tipo y la distancia de separación que debe mantenerse entre el terreno urbanizable y aquellas zonas;

Hallarse separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana.

Estar debidamente separado de propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, etc. Las instituciones propietarias de las instalaciones determinarán las

condiciones de separación o protección.

Artículo 99.- SUJECIÓN A LA NORMATIVIDAD DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS.- Los proyectos de urbanización, deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes y servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones establecidas por los organismos e instituciones competentes y someterse a su aprobación.

Artículo 100.- SANCIÓN POR ALTERACIÓN DE DOCUMENTOS EN LAS URBNIZACIONES.- 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 telecomunicaciones, memoria técnica o cualquier otro documento que sirva para aprobar el proyecto definitivo de la urbanización, será sancionado con la inmediata revocatoria de la autorización de aprobación, sin perjuicio de las sanciones civiles y penales.

Artículo 101.-TÉRMINO PARA ENTREGA DE INFORMES.- La Dirección de Planificación entregará al solicitante los informes pertinentes en el término de quince días, contados a partir de las fechas correspondientes a su presentación. Los informes caducarán transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.

Si los informes fueren negativos, la Dirección de Planificación señalará las razones que motivaron tal pronunciamiento. Este informe reingresará conjuntamente con las rectificaciones o correcciones realizadas por el proyectista.

Artículo 102.- SUJECIÓN A LOS PLANOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.- Toda urbanización aprobada, se sujetará y ejecutará estrictamente de conformidad con los planos debidamente sellados por la Dirección de Planificación y aprobados por el Concejo Municipal; además con las especificaciones técnicas determinadas por la Dirección de Obras Públicas Municipales, agua potable, EERSA y CNT.

Artículo 103.- RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA Y DEL URBANIZADOR.- Los planos y todos los datos constantes en el proyecto son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del urbanizador del predio y presupone la utilización exclusiva de terrenos del urbanizador.

Artículo 104.- RESPONSABILIDAD EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS.- Las obras de urbanización deberán ser ejecutadas por cuenta del urbanizador del predio, bajo su exclusiva responsabilidad y dentro de los plazos previstos en su respectiva aprobación.

Artículo 105.- OBRAS.- Previa aprobación del proyecto definitivo y la protocolización de los planos de la urbanización, el urbanizador deberá ejecutar al menos las siguientes obras.

a) Movimientos de tierras;
b) Apertura de calles hasta la sub rasante de vías y pasajes;
c) Las calles y pasajes serán lastradas, adoquinados, pavimentados, o asfaltados conforme las regulaciones especiales aprobadas por la Dirección de Planificación;
d) Construcción de bordillo;
e) Instalación de la red de agua potable y alcantarillados; y,
f) Redes de energía eléctrica.

Artículo 106.- PLAZOS.- Las obras de urbanización autorizadas, se iniciarán, ejecutarán y entregarán a la Municipalidad dentro de los plazos contemplados en el cronograma de ejecución de obras presentado por el urbanizador y aprobadas por la Dirección de Planificación.

Artículo 107.- PROCEDIMIENTO.- Los promotores de urbanizaciones, además de los requisitos establecidos por la ley, deberán cumplir con lo siguiente:

a) Solicitud de informe de línea de fábrica en el sector a urbanizarse.
b) Presentar anteproyectos de urbanización, memoria de la urbanización en la Dirección de Planificación. Además deberán acompañar:
c) Cuatro copias del anteproyecto de urbanización, a escala sobre el plano topográfico actualizado.
d) Ubicación a escala. Cuando el terreno se encuentre en el área urbana, la escala será 1:25 con coordenadas.
e) Graficación exacta de los linderos del predio a urbanizarse.
f) Diseño vial.
g) División en lotes, producto del diseño urbanístico.
h) Equipamiento comunitario y áreas recreacionales.
i) Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
j) Cuadro de datos que contengan superficies y porcentajes.
k) Área total del predio a urbanizarse.
l) Área útil.
m) Área de vías y aceras.
n) Área de afección.
o) Área de protección.
p) Área comunal, equipamiento y área verde, de acuerdo al porcentaje establecido en el COOTAD y sus reformas.
q) Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie.

En cada uno los planos, la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral y las firmas del profesional arquitecto responsable del proyecto y del propietario.

Informe de la línea de fábrica, copia del plano topográfico; e,

Informe de factibilidad de dotación de infraestructura: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

El anteproyecto de lotización debe contener todos los datos necesarios sobre trazado de calles, división del terreno en lotes, áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos de la Dirección de Planificación y localización de hitos para replanteo.

Informe de aprobación de los proyectos de urbanización por parte de la Dirección de Planificación.

Artículo 108.- PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS.- Los promotores de urbanizaciones, presentarán todos los documentos técnicos que requiera la Municipalidad, de conformidad con las siguientes especificaciones:

Los planos deberán elaborarse de acuerdo con las disposiciones del Código INEN para dibujo de arquitectura y construcción; y,

Para la solicitud de informe de línea de fábrica y proyectos municipales en el sector, debe adjuntarse un plano topográfico del mismo sector, elaborado por un Ingeniero Civil, Arquitecto o Topógrafo legalmente autorizado. El plano topográfico debe comprender una faja perimetral de 150 metros de ancho adicionalmente al sector a urbanizarse.

Artículo 109.- PROYECTO DEFINITIVO.- Para la presentación del proyecto definitivo de urbanización, se adjuntarán copias de todos los documentos presentados y aprobados anteriormente con el informe emitido por la dependencia Municipal pertinente.

Los proyectos definitivos de urbanización deben comprender los mismos planos y documentos presentados para la aprobación de los anteproyectos, debidamente corregidos de acuerdo con las observaciones de la autoridad Municipal, además del plan general de ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 110.- PLAN GENERAL DE EJECUCIÓN.- El Plan de ejecución de las obras de urbanización contendrá los siguientes datos:

a) Memoria descriptiva de las obras de urbanización con referencia a especificaciones y normas técnicas;
b) Cuadro general de etapas de trabajo;
c) Tiempo aproximado de ejecución de las obras;
d) Presupuesto aproximado de ejecución de las obras; y,
e) Otros que requiera la Municipalidad.

Artículo 111.- INFORME DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO.- Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto definitivo de la urbanización, el Arquitecto planificador presentará la siguiente documentación.

a) Solicitud dirigida al Alcalde.
b) Certificado de Gravamen actualizado del Registro de la Propiedad.
c) Informe de aprobación y planos aprobados del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).
d) Informe y planos aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos (originales o copias certificadas).
e) Memoria de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.
f) Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.
g) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
h) Cuatro copias del proyecto de urbanización.

Artículo 112.- SISTEMA VIAL.- Toda urbanización contemplará un sistema vial de uso público integrado a los planes zonales y particularmente a los proyectos viales correspondientes a estos. El sistema vial se sujetará a las disposiciones de la presente Ordenanza: diseño vial, a las normas establecidas en la Ley de Infraestructura Vial y el Reglamento, Ley de Caminos, líneas férreas, zonas de protección de oleoductos, envasadoras del G.L.P. (gas de petróleo) y líneas de transmisión eléctrica, franjas de protección de ríos, quebradas, lagunas y de las zonas

arqueológicas, zonas de riesgo, de protección natural y ecológicas, además acogiendo las disposiciones de la Ley Orgánica de Discapacidades.

Artículo 113.- SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.- Las urbanizaciones cumplirán los siguientes requisitos:

DOTACION.- Se cumplirá de tal manera que todos los usuarios tengan acceso al líquido vital durante las 24 horas.

CONEXIONES DOMICILIARIAS.- La conexión o acometida de agua para cada unidad habitacional que incluya el respectivo medidor, será de 12mm de diámetro. En casos especiales y previa justificación técnica, se podrán proyectar con diámetro mayor;

HIDRANTES.- Los hidrantes o bocas de fuego se instalarán procurando que entre ellos no haya distancias mayores a 300 metros; y,

PERIODO DE DISEÑO.- Para establecer el período de diseño se tomará en cuenta la calidad y duración de los materiales y equipos que van a utilizarse. En ningún caso se proyectará obras definitivas para un período inferior a 25 años.

Artículo 114.- SISTEMA DE DEPURACIÓN DE RESIDUOS LÍQUIDOS.- Las aguas residuales de una urbanización, previamente a su descarga en un receptor, deberán someterse a un proceso de depuración que permita entregar afluentes libres de elementos o partículas pesadas o de sólidos sediméntales.

UBICACIÓN.- El sistema de depuración se ubicará en zonas accesibles, pero de ninguna o poca afluencia de peatones y lo más cercano al cuerpo receptor. Dentro del proyecto general de urbanización, deberá contemplarse una área específica para este efecto;

DISEÑO.- Se deberá adoptar la alternativa más simple, evitando al máximo la utilización de partes móviles o mecanismos, sobre todo de procedencia extranjera. Se podrá realizar un diseño por etapas o por sectores;

DATOS DE DISEÑO.- Topografía de la zona donde va a ubicarse el sistema de depuración, nivel freático, dotación de agua potable en la urbanización, población de saturación, datos del cuerpo receptor, estudio de suelos;

CAUDAL DE DISEÑO.- Se diseñará con el caudal máximo instantáneo;

TIPOS DE DEPURACIÓN.- El tratamiento mínimo que puede realizarse es el primario, que puede consistir en tanques sépticos, tanques imhoff, biodigestores o cualquier otro sistema que garantice efluentes libres de sustancias pesadas. En todo caso, el método adoptado deberá ser completamente justificado desde el punto de vista técnico económico por el proyectista;

PERIODO DE DURACIÓN.- El período mínimo será de 25 años.

Artículo 115.- OBLIGACIÓN DE ARBORIZAR.- El urbanizador arborizará las áreas verdes 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 Planificación y Dirección de Obras Públicas.

Artículo 116.- TRAZADO DE LOTES.- Los lotes de una urbanización tendrán un trazado, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica, (trazado perpendicular a las vías).

Artículo 117.- ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO.- Toda urbanización contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal determinadas en el Art. 424 del COOTAD, sus reformas y de las especificaciones de la presente Ordenanza.

No se considerará a las vías dentro de las zonas verdes y equipamiento comunal.

Dicha área no será inferior a lo dispuesto en el COOTAD del área neta 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.

Las áreas destinadas al equipamiento comunal y servicios de infraestructura básica, serán entregadas a la Municipalidad totalmente terminadas, de acuerdo con el proyecto aprobado, previo informe de la Dirección de Planificación.

El mantenimiento de las áreas comunales será responsabilidad del urbanizador hasta la entrega definitiva a la Municipalidad.

Artículo 118.- ÁREAS AFECTADAS NO APTAS PARA ESPACIOS VERDES Y EQUIPAMIENTO.- No podrán destinarse para espacios verdes y equipamientos, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías férreas, autopistas, canales abiertos, acueductos, oleoductos y poliductos, riveras de ríos, las que colindan con terrenos inestables, las de zonas inundables e inestables o que presten pendientes superiores al 30 por ciento.

Artículo 119.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE LA MUNICIPALIDAD.- El urbanizador, a través de la escritura respectiva, transferirá a favor de la Municipalidad del Cantón Chunchi el dominio de los inmuebles destinados para parques recreacionales, áreas verdes y para equipamiento comunal de la urbanización, cuyos linderos y superficies se determinarán en dicho instrumento legal. Su uso no podrá ser cambiado en el futuro.

Posteriormente al traspaso de dominio, la Municipalidad suscribirá con los representantes de la urbanización o del sector, un convenio de colaboración mutua para el mantenimiento de estos bienes.

Las construcciones de calzadas de vías, de aceras, de pasajes peatonales e instalaciones de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, constituirán propiedad Municipal, desde la fecha en que se perfeccione el acta de entrega recepción definitiva de las mencionadas obras. Luego de lo cual se dará la autorización para la venta de lotes.

Artículo 120.- CONSERVACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL.- Si por cualquier causa no llegare a ejecutarse el equipamiento comunal, la Municipalidad mantendrá el o los inmuebles destinados para este objeto sin cambiar de destino ni uso del suelo, para precautelar el cumplimiento de la ley y los intereses de los habitantes de la urbanización.

Artículo 121.- PROHIBICIÓN DE SUBDIVISIÓN

Los lotes de la urbanización no podrán ser sub divididos en otros de menor tamaño a los estipulados, 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 cualquier de los lotes pertenecientes a una urbanización, no será reconocida por la Municipalidad.

Artículo 122.- SUSPENSIÓN DE OBRAS POR INCUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD VIGENTE.- Si el urbanizador iniciare los trabajos sin sujetarse a las normas y especificaciones de esta ordenanza, la Municipalidad a través de Comisaría ordenará la suspensión de las obras y sólo podrá reiniciarse una vez que se someta a las resoluciones establecidas.

Artículo 123.- SUSPENSIÓN DE OBRAS POR IMPEDIMENTO AL CONTROL O FISCALIZACIÓN.- Si el urbanizador o la persona que ejecute las obras de urbanización, impidieren el control o fiscalización que deban realizar tanto las empresas que proveen de los servicios básicos, como las respectivas direcciones municipales, la institución ordenará la suspensión inmediata de las obras.

En caso de reincidencia, la Dirección de Obras Publicas emitirá un informe y solicitará al Concejo Municipal la revocatoria de la autorización y aprobación de la urbanización.

Artículo 124.- INSPECCIONES PREVIAS.- la Dirección de Planificación realizará inspecciones antes de cubrir las redes subterráneas de cualquier tipo y de colocar la capa de rodadura de las vías, durante la ejecución de bordillos de las aceras y las redes eléctricas y telefónicas.

Artículo 125.- OBRAS PREVIAS A LA RECEPCIÓN.- la Dirección de Planificación procederá a su recepción provisional, en el momento en que se encuentren concluidas las siguientes obras:

a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial con acometidas domiciliarias;
b) Construcción de vías, bordillos y áreas verdes.
c) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico;
d) Construcción e instalación del sistema de teléfonos si se lo hubiere previsto en el proyecto; y,
e) Señalización de lotes que comprende el replanteo claro y visible de cada predio.

Artículo 126.- INSPECCIÓN DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN, DE OBRAS PÚBLICAS Y DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS Y RECEPCIÓN PROVISIONAL.- Previa a la entrega a recepción provisional de las obras de urbanización, la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Planificación realizará una inspección a petición del urbanizador. Presentada la solicitud en la Dirección de Obras Públicas, ésta requerirá a las empresas de servicios procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes que correspondan sobre la calidad de ejecución y obra terminada. Si todos los informes fueren favorables, la Dirección de Planificación y Obras Públicas suscribirá el acta de entrega recepción provisional con el propietario del inmueble o su representante legal y el constructor responsable.

Artículo 127.- ACTA DE ENTREGA RECEPCIÓN DEFINITIVA.- Transcurridos seis meses de la recepción provisional, y si las obras de urbanización no presentaren fallas en su construcción o funcionamiento, la Dirección de Planificación oficiará al Procurador Síndico Municipal para que se elabore un acta de entrega - recepción definitiva de las obras, la que deberá ser suscrita por la comisión nominada para el efecto y por el propietario de la urbanización o su representante legal.

Artículo 128.- LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA O DEVOLUCIÓN DE GARANTÍAS.- Suscrita el acta de entrega - recepción provisional de las obras, la Dirección de Planificación oficiará al Procurador Síndico Municipal para que proceda de oficio a realizar el trámite de cancelación y levantamiento de la hipoteca o de devolución de las garantías de las obras.

Artículo 129.- INFORMES DESFAVORABLES.- Si alguno de los informes de inspección para la recepción de una urbanización fuere desfavorable por no hallarse la obra terminada, la Dirección de Planificación hará conocer por escrito al propietario, a su represente legal y/o al constructor de la obra, los requisitos que deberá cumplir para tal fin.

Artículo 130.- GARANTÍA PARA LA EJECUCIÓN TOTAL DE OBRAS.- Si las obras de urbanización no se ejecutaren o entregaren dentro de los plazos previstos, ni en las ampliaciones que se puedan generar y que correspondan máximo al plazo de origen; la Municipalidad procederá a ejecutar la garantía establecida en el artículo precedente, disponiendo de los bienes hipotecados, previo al proceso legal pertinente.

Artículo 131.- LEVANTAMIENTO TOTAL DE LA HIPOTECA Y GARANTÍAS.- La hipoteca y/o garantías se cancelarán en su totalidad una vez que el urbanizador concluyere la construcción total de la urbanización o de la etapa y ésta fuere recibida definitivamente de conformidad con las disposiciones de esta Ordenanza y sus reglamentos.

Artículo 132.- MODIFICACIÓN DE LA GARANTÍA.- Para la modificación de una garantía se requerirá obligatoriamente la resolución extendida por el Concejo Municipal, previo los informes técnicos de la Dirección de Obras Públicas Municipales y siempre que el urbanizador no haya incurrido en retardo en la ejecución de las obras.

CAPITULO II:
LOTES, FAJAS Y EXCEDENTES DE TERRENOS MUNICIPALES

Artículo 133.- LOTES, FAJAS, BIENES MOSTRENCOS Y EXCEDENTES.- Para efectos de la compra - venta, los terrenos sujetos a la jurisdicción del Municipio se consideren como lotes y como fajas:

Se entiende por **lotes municipales** aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria para garantizar el derecho a la vivienda.

Se entiende por **fajas municipales** aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o

por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

Se entienden por **Bienes Mostrencos** aquellos bienes inmuebles de la zona urbana que carecen de título de dominio; en este caso el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal actuará conforme a ordenanza establecida.

Se entienden por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Artículo 134.- FORMA DE ADQUISICIÓN FAJAS MUNICIPALES.- Las fajas municipales serán adquiridas mediante el procedimiento de subasta pública, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad serán nulas.

El pronunciamiento del Director de Planificación servirá de informe para resolución de adjudicación que expida el Concejo, la cual se protocolizará en una Notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón para que sirva de título al propietario.

Artículo 135.- CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN, MEJORA DE LAS EDIFICACIONES.- Los propietarios deben realizar las obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones, para lo cual requerirán autorización administrativa previa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

La administración municipal que determine técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, deberá:

Notificar directamente al propietario para el apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al mismo.

Previa audiencia con el propietario, se resolverá sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento, los plazos para emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso. Las obras de rehabilitación y derrocamiento estarán a cargo del propietario. En caso de negativa del propietario para asumir los costos antes descritos; el GAD Municipal de Chunchi los asumirá y posteriormente emitirá títulos de crédito para el cobro de dichas intervenciones.

Artículo 136.- DEL SERVICIO DE AGUA PARA EL CONSUMO HUMANO Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.- Para proyectos de fraccionamiento, en el área rural, el Promotor deberá definir la o las Fuentes Hídricas para el servicio de agua para el consumo humano, el nivel y forma de tratamiento del agua, la forma de conectarse a los sistemas existentes y la posibilidad de estos de abastecer al proyecto propuesto, todo ello con la documentación de respaldo debidamente notariada, de manera similar detallará la forma en la que se dispondrá de las aguas servidas, los mismos que deberán ser dispuestas a sistemas alternativos de tratamiento, como; bio-digestores, plantas de tratamiento, plantas de oxidación, etc. No se permitirá la contaminación del

medio ambiente, así como la construcción de pozos sépticos.

Artículo 137.- DE LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES.- Para la implantación de edificaciones en el área rural, se deberá respetar lo determinado para cada polígono de intervención rural en el AnexoN°10.

Artículo 138.- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.- La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad.

La definición de la población beneficiaría de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en el suelo urbano y rural dotado de infraestructura para servicios básicos necesarios. Con excepción de los suelos destinados al uso agropecuario.

Los gobiernos Autónomos descentralizados municipales gestionarán el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social en los cantones de más de 20.000 habitantes o en los que se observe problemas en el acceso a la vivienda. De conformidad a los Art.85, párrafo 2 y 87 párrafo 2 de la LOOTUGS.

TITULO VII
DE LAS INFRACCIONES EN GENERAL Y SU PROCEDIMIENTO

CAPITULO I
COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

Artículo 139.- INFRACCIONES.- Son infracciones generales todos los actos imputables tipificados como tales en la presente Ordenanza.

Artículo 140.- RESPONSABILIDAD.- Son solidaria y pecuniariamente responsables de las infracciones quienes las hubieren perpetrado directamente o a través de terceras personas o quienes han participado en su ejecución de un modo principal así como quienes indirectamente y secundariamente en la comisión de la infracción.

Artículo 141.- CATEGORIZACIÓN DE LAS INFRACCIONES Y SUS SANCIONES.- para efectos de aplicación de la presente ordenanza se establece la siguiente categorización de infracciones y sus sanciones:

1. **INFRACCIONES A LAS CONSTRUCCIONES/EDIFICACIONES, FRACCIONAMIENTOS Y ZONIFICACION EN EL AREA URBANA**

1.1.Construcción menor sin permiso	1 RMU
1.2.Construcción mayor sin permiso	2 RMU
1.3.Alteración de Proyecto aprobado	1 RMU

1.4.Negativa a la realización de inspecciones	30% de la RMU
1.5.Alteración de Adosamiento	50% de la RMU
1.6.Derrocamiento sin permiso	36% de la RMU
1.7.Arrojar escombros en la vía pública	30% de la RMU
1.8.Daños a los bienes de uso público	40% de la RMU
1.9.Implementación de Obstáculos en la vía pública	30% de la RMU
1.10.Utilización de servidumbre de vista	36% de la RMU
1.11.Falta de cerramiento de seguridad	30% de la RMU
1.12.No tener los planos y/o permisos aprobados en la obra	10% de la RMU
1.13.No acatar la suspensión de obra	60% de la RMU
1.14.Construcción de Volados sin permiso	1 RMU
1.15. Realizar fraccionamientos de suelo que contravengan o establecido en el P.U.G.S. y anexos	10% de la RMU
1.16 Actividades incompatibles con el uso del suelo	10% de la RMU

Las infracciones que no se encuentren establecidas en la presente ordenanza serán sancionadas de acuerdo a la gravedad de la falta, determinado en los informes pertinentes y en aplicación a lo que dicta la ley; sin perjuicio que para retomar las actividades se realice el trámite para la obtención de los permisos correspondientes.

2. INFRACCIONES A LAS CONSTRUCCIONES / EDIFICACIONES, FRACCIONAMIENTOS Y ZONIFICACION EN EL AREA RURAL

2.1 Construcción mayor sin permiso	1 RMU
2.2 Alteración de Proyecto aprobado	1 RMU
2.3 No contar con la línea de fábrica	10% de la RMU
2.4 Alteración de la línea de fábrica	15% de la RMU
2.5 Negativa a la realización de inspecciones	10% de la RMU
2.6 Alteración de adosamiento en las cabeceras parroquiales	10% de la RMU
2.7 Implementación de obstáculos en la vía pública	10% de la RMU
2.8 Utilización de servidumbre de vista en centros poblados	10% de la RMU
2.9 No tener los planos y/o permisos aprobados en la obra en construcción mayor	10% de la RMU
2.10 No acatar la suspensión de obra	20% de la RMU
2.11 Realizar fraccionamientos de suelo que contravenga lo establecido en el P.U.G.S. y anexos	10% de la RMU
2.12 Actividades Incompatibles con el uso del suelo	10% de la RMU

Las infracciones que no se encuentren establecidas en la presente ordenanza serán sancionadas de acuerdo a la gravedad de la falta, determinado en los informes pertinentes y en aplicación a lo que dicta la ley; sin perjuicio que para retomar las actividades se realice el trámite para la obtención de los permisos correspondientes.

Artículo 142.- COMPETENCIA.- Las infracciones y las disposiciones del presente Capítulo de esta Ordenanza, serán conocidas y juzgadas por el/la Comisario/a Municipal.

Artículo 143.- ACCIÓN POPULAR.- Se concede acción popular a toda persona natural o Jurídica para denunciar ante la Comisaría Municipal las infracciones a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Artículo 144.- DEL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.- El Órgano sancionador podrá iniciar el procedimiento administrativo sancionatorio conforme lo determinado en la Ley o por alguna de las siguientes formas:

a. **Actuación Propia.-** Es la actuación derivada del conocimiento directo o indirecto de las conductas o hechos cometidos.
b. **Orden superior.-** es la orden emitida por el superior jerárquico del órgano sancionador.
c. **Petición razonada.-** Es aquella en la que funcionario de cualquier órgano administrativo que carezca de dicha competencia podrá peticionar el inicio del procedimiento.
d. **Denuncia.-** Es el acto por el cual cualquier persona pone en conocimiento del órgano sancionador la existencia de un hecho que puede contribuir infracción.

Artículo.-145.- Medidas cautelares.- El órgano sancionador de oficio o a petición de parte podrá ordenar las siguientes medidas:

a. Suspensión de la actividad.
b. Clausura.
c. Limitaciones o restricciones de acceso.
d. Otras previstas en la ley.

Artículo 146.- Resolución.- La resolución del procedimiento administrativo sancionatorio se expedirá conforme las disposiciones de esta Ordenanza, del Código Orgánico Administrativo, y demás normativa aplicable.

En todo caso el procedimiento administrativo sancionatorio deberá cumplir el debido proceso y garantizar los derechos constitucionales de los presuntos infractores, para lo cual deberá aplicarse lo previsto en la materia.

Artículo 147.- DE LOS RECURSOS.- De la resolución expedida por el/la Comisario/a Municipal, se podrá interponer los recursos horizontales y verticales según el caso.

Artículo 148.- PLAZO PARA EL PAGO DE SANCIONES.- Las sanciones por las infracciones deberán ser pagadas luego de que la resolución cause estado.

Artículo 149.- PROCEDIMIENTO COACTIVO.- La Municipalidad cobrará a los infractores las

multas y gastos que no fueren oportunamente pagados mediante vía coactiva observando el debido proceso y las disposiciones legales aplicables.

Artículo 150.- DERROCAMIENTO.- Cuando se hubiere ordenado el derrocamiento, se notificará al propietario, determinando un término de cinco días para su cumplimiento.

Si el propietario no procede a la demolición de las obras, el/la Comisario/a Municipal solicitará al Departamento de Obras Públicas disponga su ejecución a costa del propietario, quien cubrirá tales pagos en el título de crédito correspondiente al Impuesto Predial.

Artículo 151.- OTRAS ACCIONES.- Sin perjuicio de las sanciones establecidas, se dispondrán según el caso:

a. Demolición de la obra;
b. Ejecución de obras;
c. Suspensión de la obra y decomiso de herramientas;
d. Revocación de la aprobación de planos;
e. Retención de la garantía;
f. Restitución al estado inicial; y,
g. Suspensión del permiso, decomiso de herramienta, maquinaria.

Artículo 152.- GARANTÍAS EN EL AREA URBANA Y CABECERA PARROQUIALES.- Previo al pago de la aprobación de los planos, el propietario deberá entregar un cheque o realizar el pago del 1% del valor de la construcción como garantía de la no alteración de los planos aprobados, valores que serán reembolsados, una vez que la Dirección de Planificación emita un informe que la construcción se ha ceñido a los planos.

Artículo 153.- EDIFICACIONES EN MAL ESTADO.- El Concejo está facultado cuando fuere necesario, previo informe motivado de las unidades correspondientes, ordenar o efectuar la demolición o reparación de aquellos edificios que por su estado constituyan un peligro para la ciudadanía, para el efecto notificará a los propietarios respectivos con un plazo de 30 días dentro del cual deberá llevarse a cabo la demolición o reparación a que hubiere lugar, vencido el plazo, y no habiéndose acatado lo dispuesto por el Municipio, esta institución procederá a efectuar la demolición o reparación a cuenta del propietario del inmueble.

Artículo 154.- RETIROS MÍNIMOS PARA CONSTRUCCIONES MENORES Y MAYORES ADYACENTES A LA VÍA FÉRREA EN EL ÁREA URBANA Y RURAL.- La distancia mínima desde el eje de la antigua vía férrea para intervenciones y construcciones será:

En el área urbana, área rural y núcleos de población se cumplirán las disposiciones comprendidas en la Ley de Infraestructura Vial y Ley de Caminos.

TÍTULO VIII
DE LA INTEGRACIÓN O UNIFICACIÓN DE LOTES

Artículo 155.- La integración o unificación de lotes tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial.

Los Requisitos para La integración o unificación de lotes tanto para la Zona Urbana como Rural son los siguientes:

a) Solicitud dirigida por el propietario al señor Alcalde.
b) Certificado de gravámenes actualizado conferido por el Registrador de la Propiedad.
c) Certificados otorgados por la EPMAPA-CH que establezca la posibilidad de dotación de los servicios en los predios, y de no afectar la red de agua potable y alcantarilladlo en el área urbana.
d) Certificado de no adeudar al municipio.
e) Plano del estado actual
f) Plano de Unificación

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Los propietarios de todo predio urbano, cabeceras parroquiales y centros poblados están obligados a construir la acera conforme las normas que dicte el Departamento Municipal correspondiente. Si luego de recibir la correspondiente notificación no ejecuta la obra, lo podrá hacer el GAD Municipal y, el valor de los trabajos que se ejecute más el 10% de recargo correrá a cargo del propietario y será cobrado, de ser necesario, por la vía coactiva.

SEGUNDA: En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se acatará lo dispuesto en el COOTAD, sus reformas y demás leyes vigentes en la materia.

TERCERA: Las propiedades que a la fecha de entrar en vigencia la presente Ordenanza mantengan construcciones individuales y que estas no cumplan con las superficies y frentes mínimos establecidos en el presente cuerpo legal, por excepción podrán ser aprobados sus fraccionamientos.

CUARTA: Las aguas residuales o negras no pueden ser almacenadas en piscinas construidas improvisadamente, en lugares donde existan eminente riesgo o las condiciones de suelo no lo permitan, se prohíbe construir piscinas temporales o fijas a fin de evitar desastres.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA: Todos los trámites que actualmente tiene el GAD Municipal de Chunchi sobre este tema, deberán acogerse a la ordenanza que estuvo vigente al momento del inicio del trámite.

SEGUNDA: Dejando a salvo casos especiales que serán analizados y resueltos por el Concejo.

DISPOSICIÓN DERROGATORIA

PRIMERA: Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás normas legales expedidos con anterioridad que se opongan a la presente ordenanza.

De forma expresa LA ORDENANZA QUE REGULA Y REGLAMENTA EL PLAN DE USO Y

GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTON CHUNCHI, publicada en la Edición Especial Nº 1682 - Registro Oficial del 21 de septiembre de 2021

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, debiendo ser publicada en la Gaceta Oficial y página web Institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, a los doce días del mes de diciembre del año 2022.

Firmado electrónicamente por:
WALTER VICENTE NARVAEZ MANCERO

Lic. Walter Narváez Mancero
ALCALDE DEL GADM DE CHUNCHI

Firmado electrónicamente por:
MARCO ROBERTO SANMARTIN SANMARTIN

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Chunchi, en primer debate en sesión ordinaria del 25 de Noviembre del 2021, y en segundo debate en sesión ordinaria del 09 de diciembre del 2022.

Chunchi, 12 de diciembre del 2022.

Firmado electrónicamente por:
MARCO ROBERTO SANMARTIN SANMARTIN

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CHUNCHI.- Abg. Marco Sanmartín Sanmartín, a los doce días del mes de Diciembre del año dos mil veintidós, a las 12H00.- Vistos: De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase la norma aprobada al Señor Alcalde para su sanción y promulgación.-

Firmado electrónicamente por:
MARCO ROBERTO SANMARTIN SANMARTIN

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

ALCALDÍA DE CHUNCHI.- Lic. Walter Narváez Mancero, alcalde de Chunchi, a los catorce días del mes de Diciembre del año dos mil veintidós, a las 15H00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- Sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.



Firmado electrónicamente por:
WALTER VICENTE NARVAEZ MANCERO

Lic. Walter Narváez Mancero
ALCALDE DEL GADM DE CHUNCHI

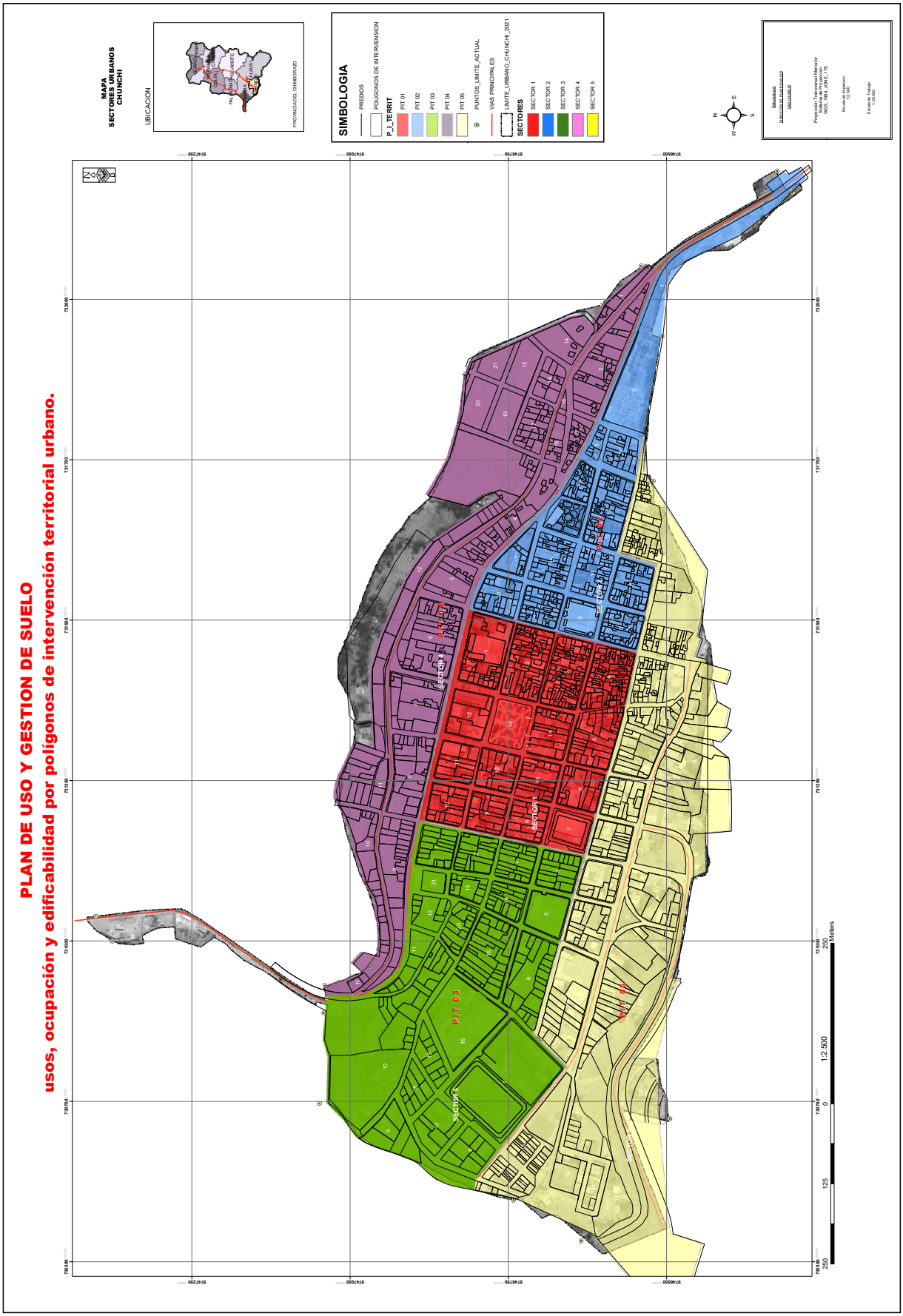
CERTIFICACIÓN DE SANCIÓN.- El infrascrito Secretario General y de Concejo del GAD Municipal certifica que la presente ordenanza fue sancionada por el Señor Alcalde, el catorce de Diciembre del año dos mil veintidós.

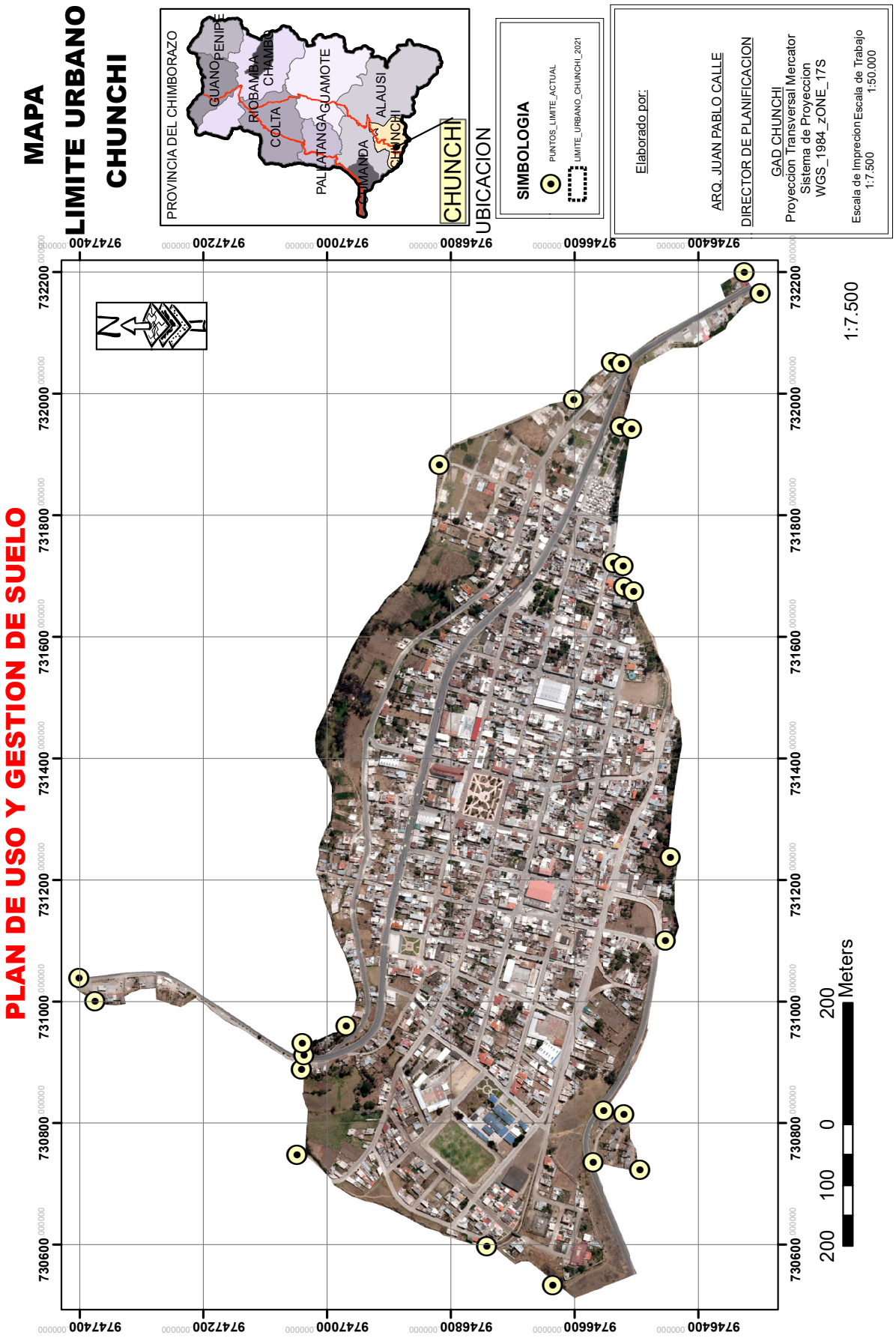
Chunchi, 14 de Diciembre de 2022



Firmado electrónicamente por:
MARCO ROBERTO SANMARTIN SANMARTIN

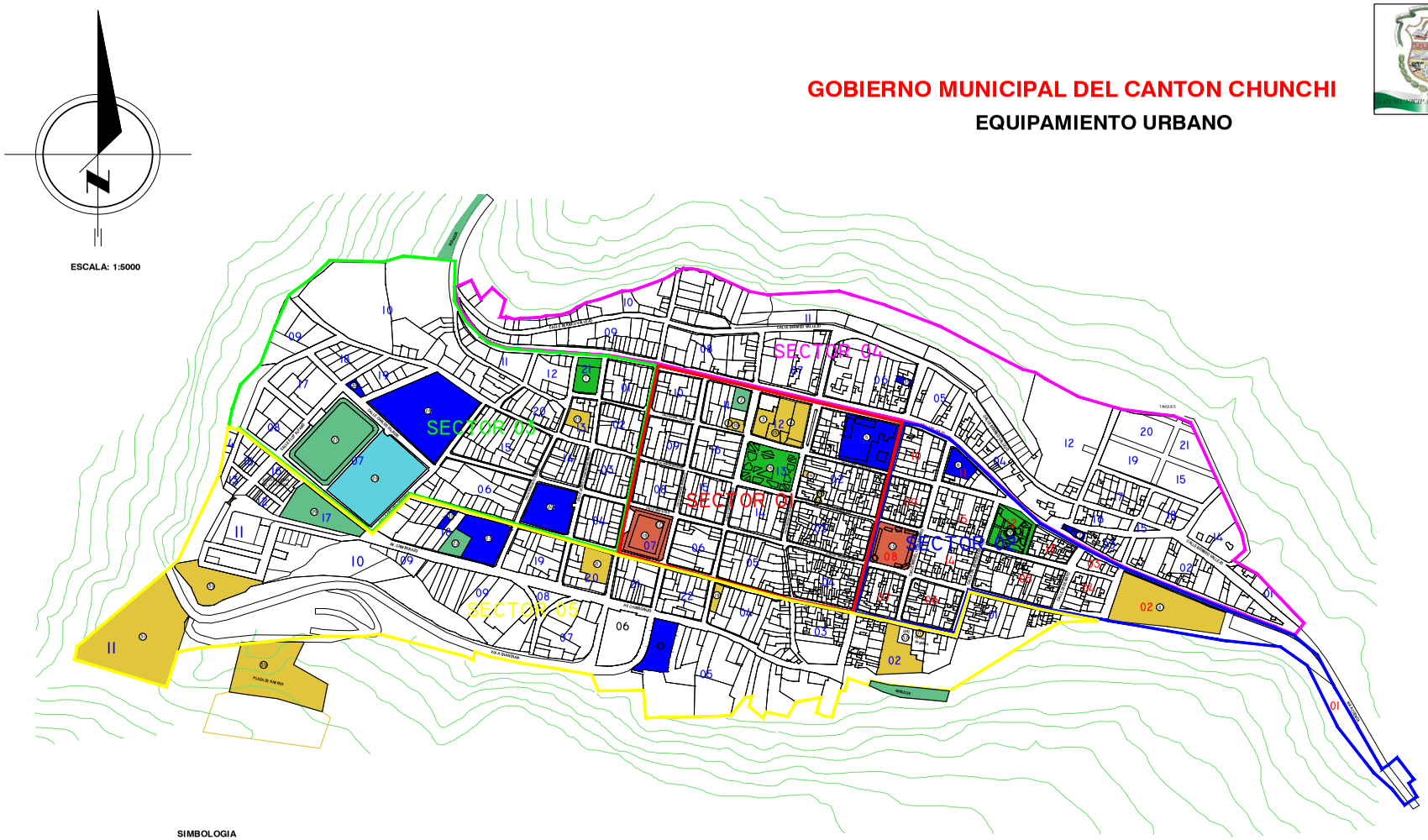
Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.


PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO
usos, ocupación y edificabilidad por polígonos de intervención territorial urbano.
MAPA
SECTORES URBANOS
CHUNCHI
UBICACION
PROVINCIA DEL CHIMBORAZO
SIMBOLOGIA
PREDIOS
POLIGONOS DE INTERVENSION
P_I_TERRIT
PIT 01
PIT 02
PIT 03
PIT 04
PIT 05
PUNTOS_LIMITE_ACTUAL
VIAS PRINCIPALES
LIMITE_URBANO_CHUNCHI_2021
SECTORES
SECTOR 1
SECTOR 2
SECTOR 3
SECTOR 4
SECTOR 5
PIT 03
Meters
1:2.500


PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO
MAPA
LIMITE URBANO
CHUNCHI
PROVINCIA DEL CHIMBORAZO
GUANO
PENIPE
RIOBAMBA
CHAMBO
COLTA
PALLATANGA
GUAMOTE
CUMANDA
ALAUSI
CHUNCHI
CHUNCHI
UBICACION
SIMBOLOGIA
PUNTOS_LIMITE_ACTUAL
LIMITE_URBANO_CHUNCHI_2021
Elaborado por:
ARQ. JUAN PABLO CALLE
DIRECTOR DE PLANIFICACION
GAD CHUNCHI
Proyeccion Transversal Mercator
Sistema de Proyeccion
WGS_1984_zONE_17S
Escala de Imprecion 1:7.500
Escala de Trabajo 1:50.000
N
1:7.500
200 100 0 200 Meters
9747400
9747200
9747000
9746800
9746600
9746400
730600
730800
731000
731200
731400
731600
731800
732000
732200

GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON CHUNCHI

EQUIPAMIENTO URBANO



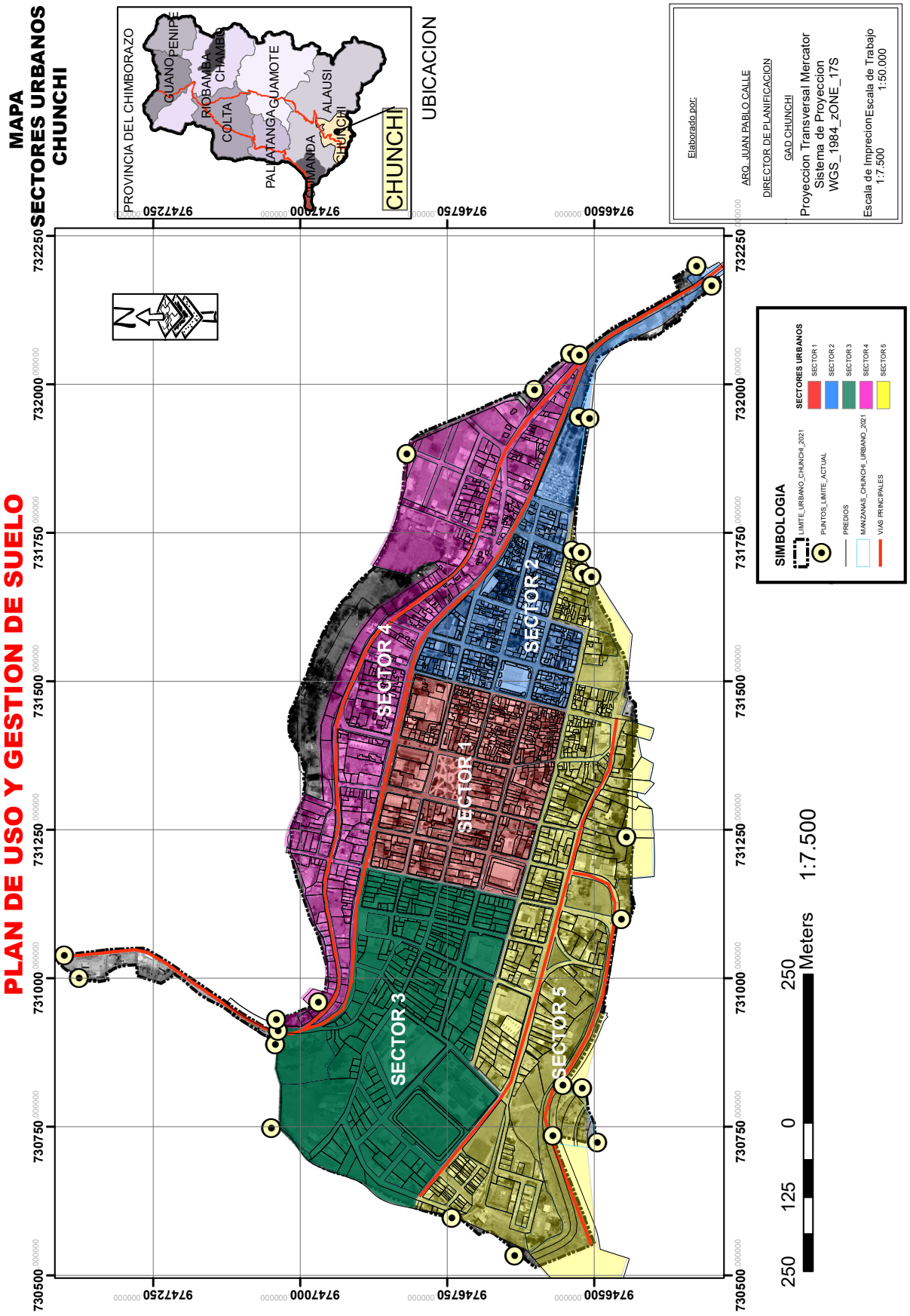
SIMBOLOGIA

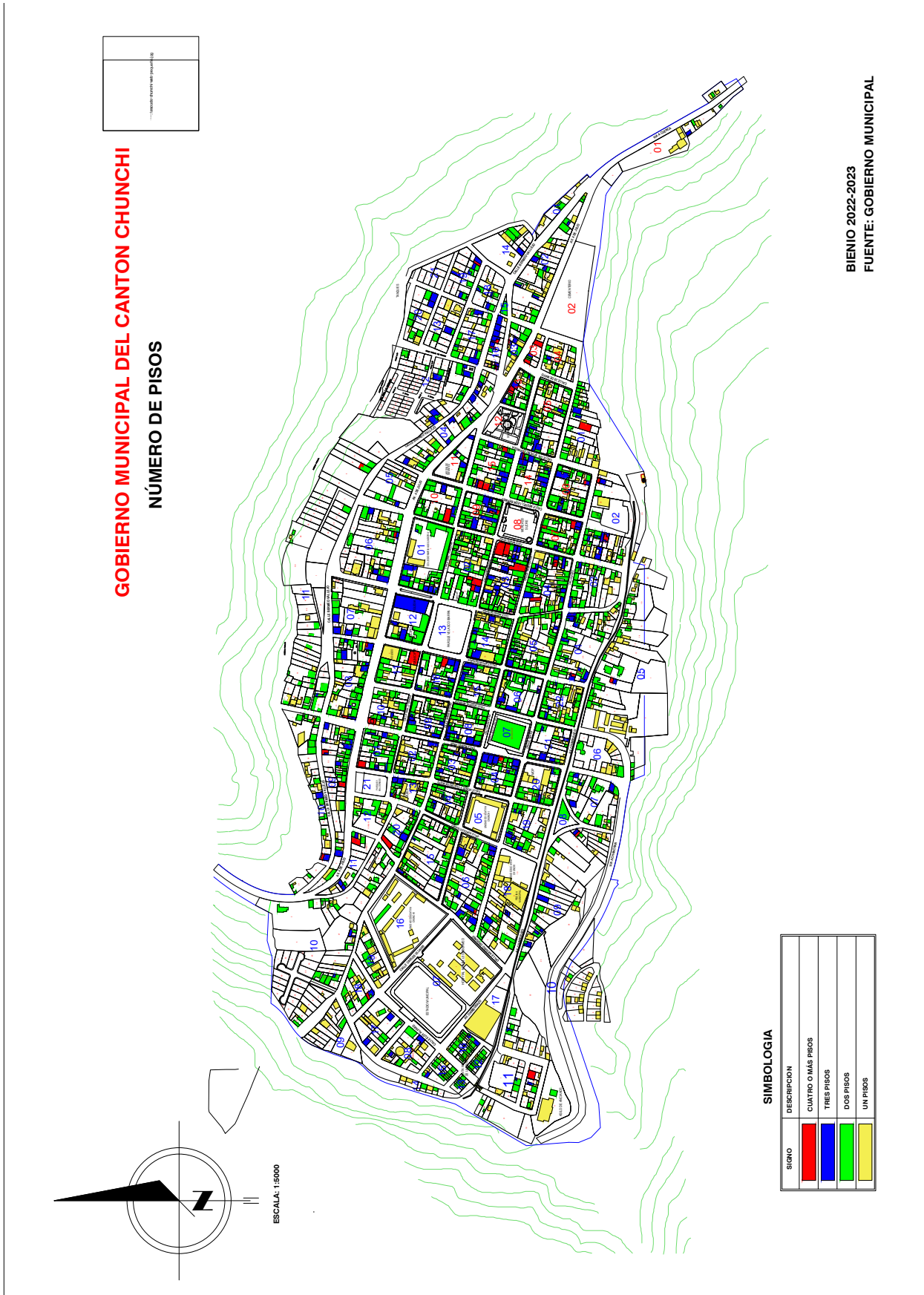
SIGNO	DESCRIPCION
	EDUCACION
	ADMINISTRACION PUBLICA
	RECREACION Y DEPORTES
	PARQUES
	HOSPITAL
	MERCADOS

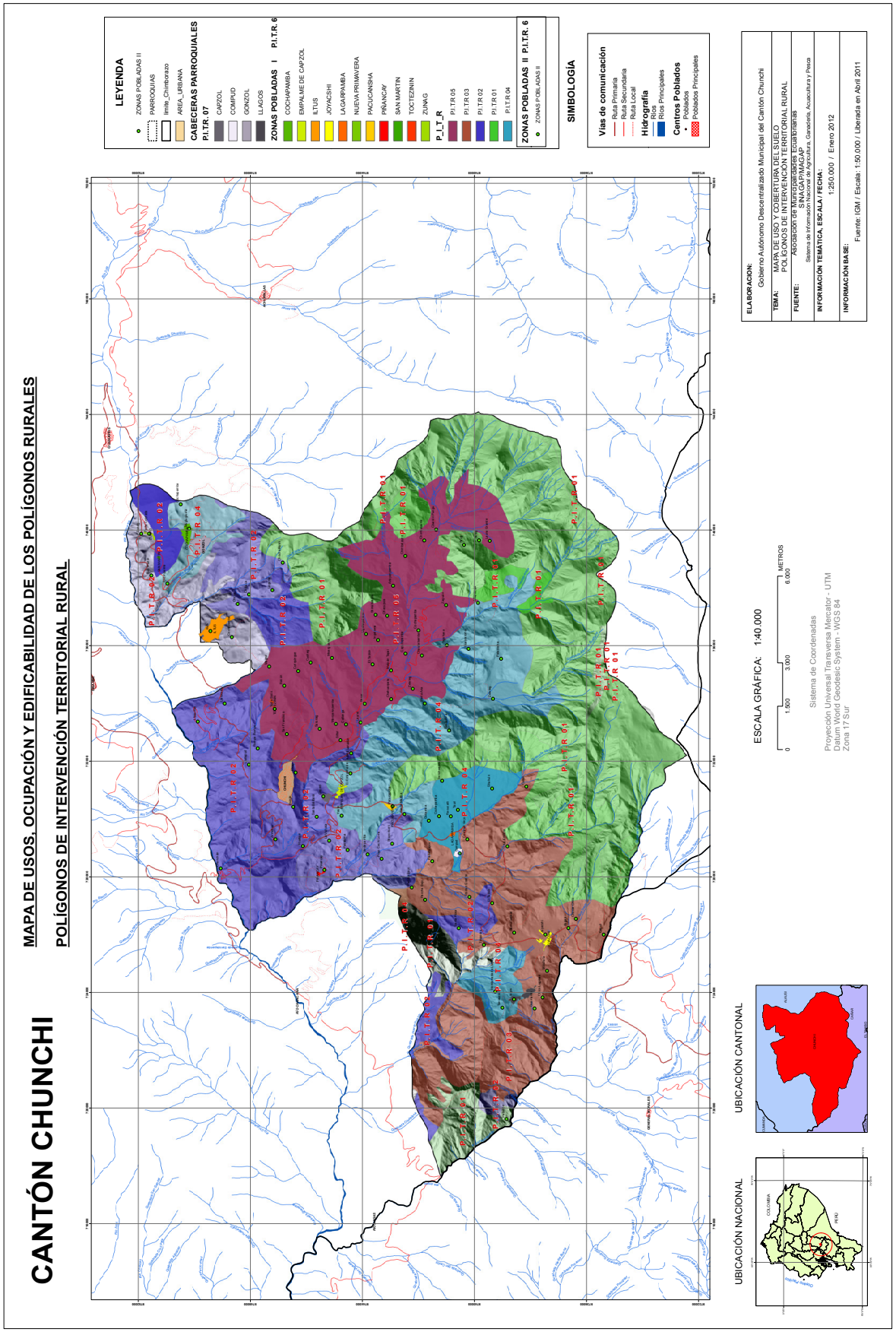
#	DESCRIPCION	#	DESCRIPCION	#	DESCRIPCION	#	DESCRIPCION	#	DESCRIPCION	#	DESCRIPCION
1.	PARQUE VICENTE MALDONADO	7.	CENTRO DE ACOPIO PRODUCTORES A.	13.	MERCADO SUCRE	19.	EMPRESA ELECTRICA	25	CASA DE LA MUJER	31	CAMAL MUNICIPAL
2.	COLISEO DE VOLEY	8.	CEMENTERIO MUNICIPAL	14.	M.A.G.A.P.	20.	DISTRITO DE EDUACION CHUNCHI-ALAUSI	26.	UNIDAD EDUCATIVA CHUNCHI (7oo - 10mo BASICA-BACHILLERATO)	32	UNIDAD DE POLICIA COMUNITARIA
3.	MUNICIPIO	9.	PARQUE SANTO DOMINGO	15.	CONVENTO	21.	M.O.P	27.	ESTADIO MUNICIPAL	33	CENTRO DE N.E.E
4.	IGLESIA	10.	REGISTRO CIVIL	16.	PARQUE VELASCO IBARRA	22.	PISCINA MUNICIPAL	28.	HOSPITAL MIGUEL LEON BERMEO	34	FISCALIA G. DEL ESTADO
5.	UNIDAD EDUCATIVA MARIA AUXILIADORA	11.	COLISEO DE GALLOS	17.	JEFATURA POLITICA	23.	UNIDAD EDUCATIVA CHUNCHI (INICIAL)	29.	COLISEO	35	C.D.I.
6.	UNIDAD EDUCATIVA CHUNCHI (1 BÁSICA)	12.	COMISARIA MUNICIPAL	18.	MERCADO CENTRAL	24.	UNIDAD EDUCATIVA CHUNCHI (2oo - 6TO BASICA)	30.	ASCILO VIRGEN DE AGUA SANTA	36	PLAZA DE RASTRO

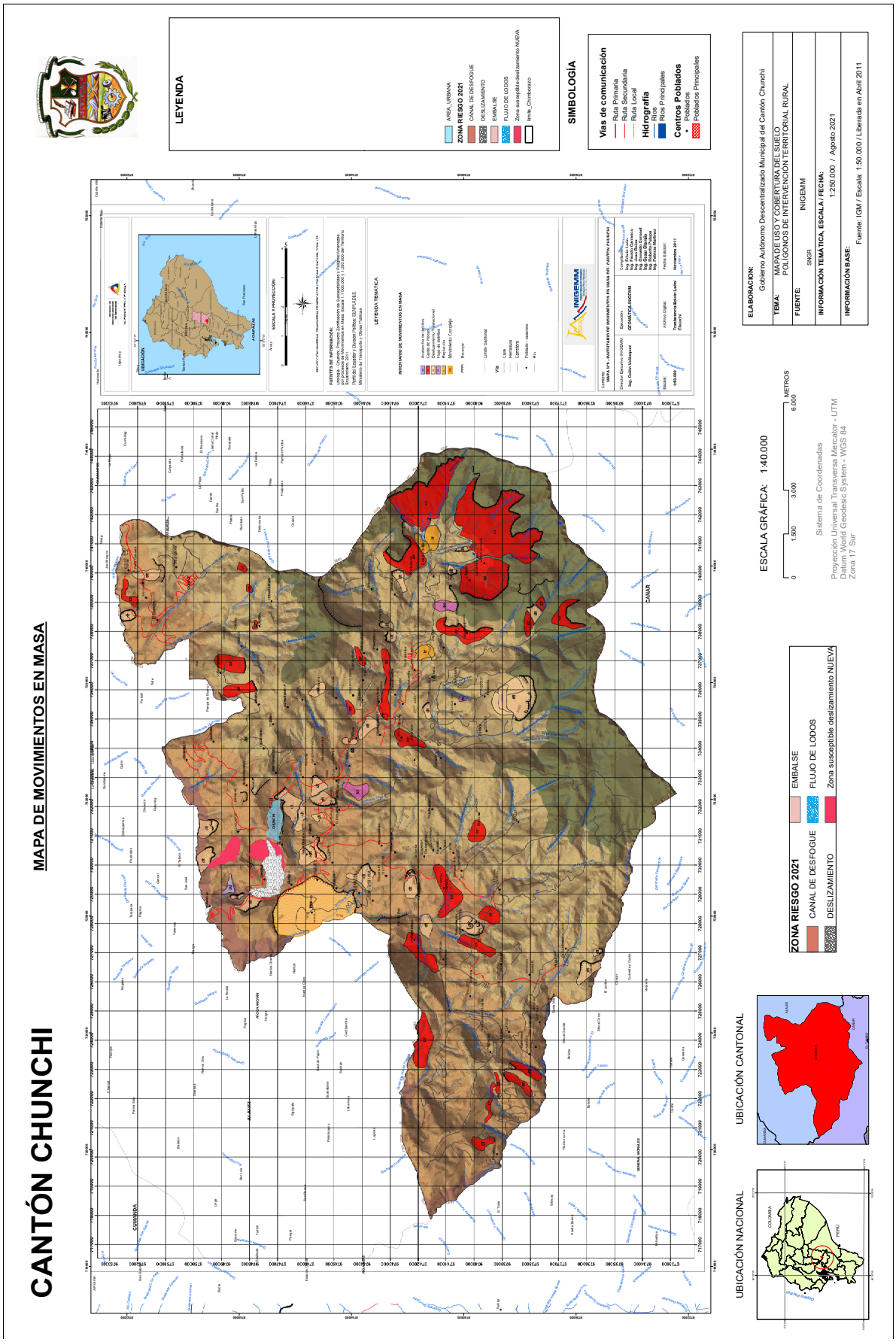
BIENIO 2022-2023

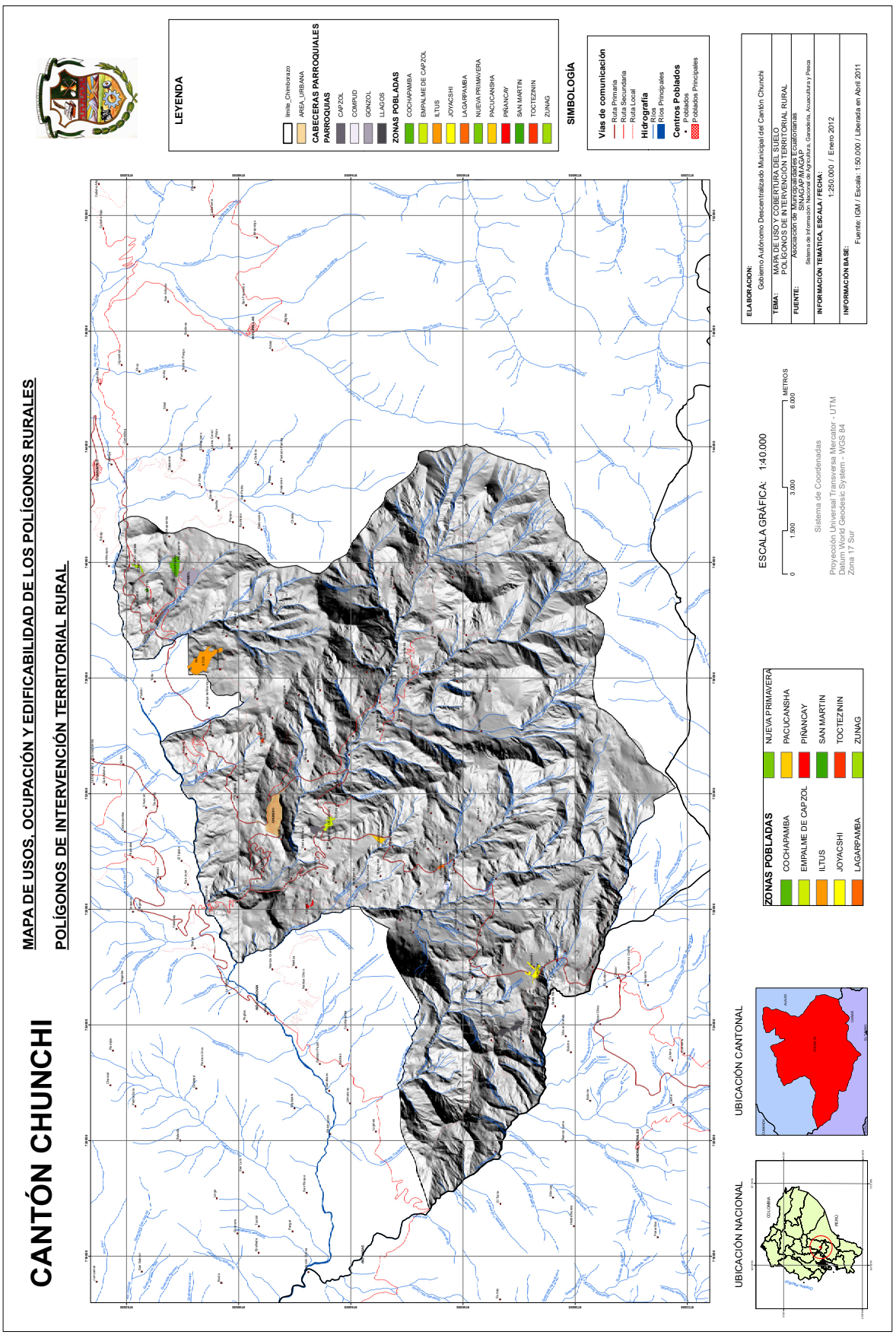
FUENTE: GOBIERNO MUNICIPAL


MAPA
SECTORES URBANOS
CHUNCHI
PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO
UBICACION
PROVINCIA DEL CHIMBORAZO
GUANO
PENIPE
RIOBAMBA
CHAMBO
COLTA
PALLATANGA
GUAMOTE
CUMANDA
ALAUSI
CHUNCHI
Elaborado por:
ARQ. JUAN PABLO CALLE
DIRECTOR DE PLANIFICACION
GAD CHUNCHI
Proyeccion Transversal Mercator
Sistema de Proyeccion
WGS_1984_zONE_17S
Escala de Impreccion 1:7.500
Escala de Trabajo 1:50.000
SIMBOLOGIA
LIMITE_URBANO_CHUNCHI_2021
PUNTOS_LIMITE_ACTUAL
PREDIOS
MANZANAS_CHUNCHI_URBANO_2021
VIAS PRINCIPALES
SECTORES URBANOS
SECTOR 1
SECTOR 2
SECTOR 3
SECTOR 4
SECTOR 5
SECTOR 1
SECTOR 2
SECTOR 3
SECTOR 4
SECTOR 5
N
250 125 0 250 Meters
1:7.500
730500
730750
731000
731250
731500
731750
732000
732250
9746500
9746750
9747000
9747250


GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON CHUNCHI
NÚMERO DE PISOS
BIENIO 2022-2023
FUENTE: GOBIERNO MUNICIPAL
SIMBOLOGIA
SIGNO
DESCRIPCION
CUATRO O MÁS PISOS
TRES PISOS
DOS PISOS
UN PISOS
ESCALA: 1:5000

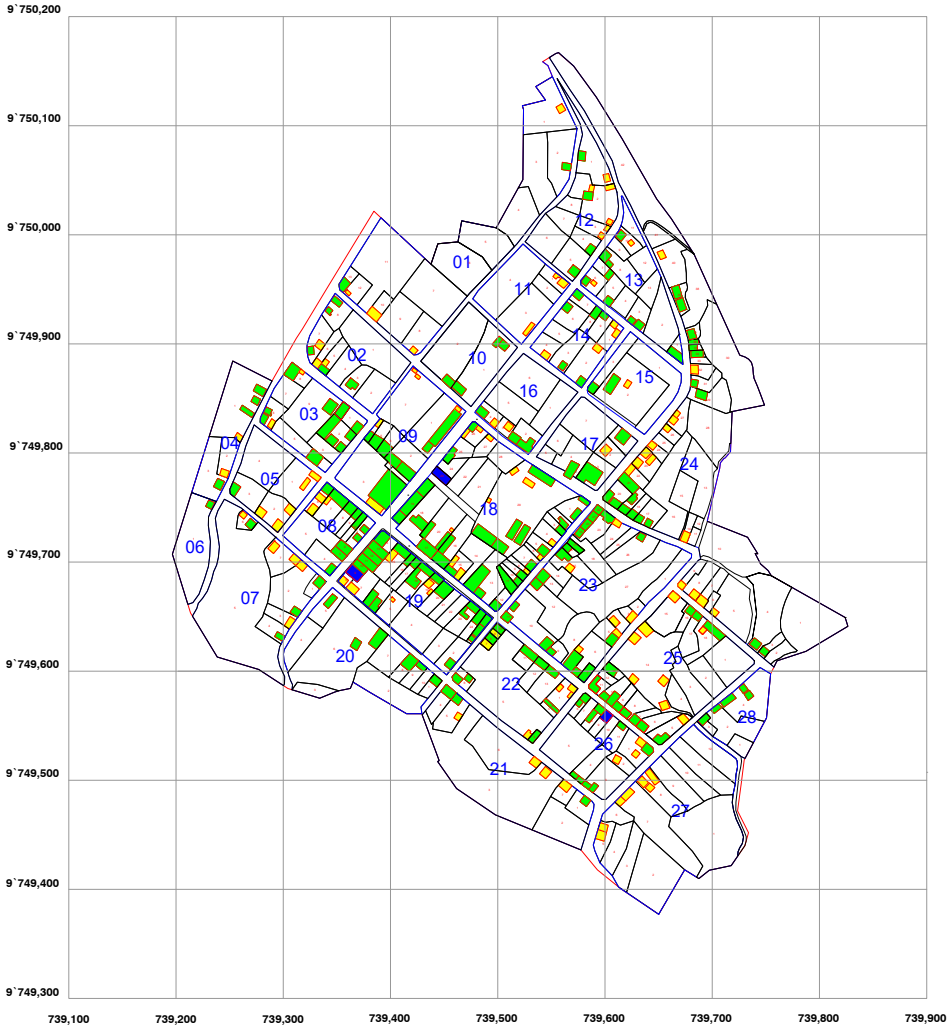

CANTÓN CHUNCHI
MAPA DE USOS, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DE LOS POLÍGONOS RURALES
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL
LEYENDA
ZONAS POBLADAS II
PARROQUIAS
limite_Chimborazo
AREA_URBANA
CABECERAS PARROQUIALES
P.I.TR. 07
CAPZOL
COMPUD
GONZOL
LLAGOS
ZONAS POBLADAS I P.I.T.R. 6
COCHAPAMBA
EMPALME DE CAPZOL
ETUS
JOYACSHI
LAGARPAMBA
NUEVA PRIMAVERA
PACUCANSHA
PIÑANCAY
SAN MARTIN
TOCTEZNIN
ZUNAG
P_I_T_R
P.I.TR 05
P.I.TR 03
P.I.TR 02
P.I.TR 01
P.I.TR 04
ZONAS POBLADAS II P.I.T.R. 6
ZONAS POBLADAS II
SIMBOLOGÍA
Vías de comunicación
Ruta Primaria
Ruta Secundaria
Ruta Local
Hidrografía
Ríos
Ríos Principales
Centros Poblados
Poblados
Poblados Principales
ELABORACION: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi
TEMA: MAPA DE USO Y COBERTURA DEL SUELO POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL
FUENTE: Asociación de Municipalidades Ecuatorianas
Sistema de Información Nacional de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca
INFORMACIÓN TEMÁTICA, ESCALA / FECHA: 1:250.000 / Enero 2012
INFORMACIÓN BASE: Fuente: IGM / Escala: 1:50.000 / Liberada en Abril 2011
ESCALA GRÁFICA: 1:40.000
0 1.500 3.000 6.000 METROS
Sistema de Coordenadas
Proyección Universal Transversa Mercator - UTM
Datum World Geodesic System - WGS 84
Zona 17 Sur
UBICACIÓN CANTONAL
UBICACIÓN NACIONAL


CANTÓN CHUNCHI
MAPA DE MOVIMIENTOS EN MASA
LEYENDA
AREA_URBANA
ZONA RIESGO 2021
CANAL DE DESFOGUE
DESLIZAMIENTO
EMBALSE
FLUJO DE LODOS
Zona susceptible deslizamiento NUEVA
Limite_Chimborazo
SIMBOLOGÍA
Vías de comunicación
Ruta Primaria
Ruta Secundaria
Ruta Local
Hidrografía
Ríos
Ríos Principales
Centros Poblados
Poblados
Poblados Principales
ELABORACION:
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi
TEMA:
MAPA DE USO Y COBERTURA DEL SUELO
POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL
FUENTE:
INIGEMM
SNGR
INFORMACIÓN TEMÁTICA, ESCALA / FECHA:
1:250.000 / Agosto 2021
INFORMACIÓN BASE:
Fuente: IGM / Escala: 1:50.000 / Liberada en Abril 2011
ESCALA GRÁFICA: 1:40.000
0
1.500
3.000
6.000
METROS
Sistema de Coordenadas
Proyección Universal Transversa Mercator - UTM
Datum World Geodesic System - WGS 84
Zona 17 Sur
ZONA RIESGO 2021
CANAL DE DESFOGUE
DESLIZAMIENTO
EMBALSE
FLUJO DE LODOS
Zona susceptible deslizamiento NUEVA
UBICACIÓN CANTONAL
UBICACIÓN NACIONAL


CANTÓN CHUNCHI
MAPA DE USOS, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DE LOS POLÍGONOS RURALES
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL
LEYENDA
limite_Chimborazo
AREA_URBANA
CABECERAS PARROQUIALES
PARROQUIAS
CAPZOL
COMPLID
GONZOL
LLAGOS
ZONAS POBLADAS
COCHAPAMBA
EMPALME DE CAPZOL
ILTUS
JOYACSHI
LAGARPAMBA
NUEVA PRIMAVERA
PACUCANSHA
PIÑANCAY
SAN MARTIN
TOCTEZNIN
ZUNAG
SIMBOLOGÍA
Vías de comunicación
Ruta Primaria
Ruta Secundaria
Ruta Local
Hidrografía
Ríos
Ríos Principales
Centros Poblados
Poblados
Poblados Principales
ELABORACION:
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi
TEMA:
MAPA DE USO Y COBERTURA DEL SUELO
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL
FUENTE:
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas
Sistema de Información Nacional de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca
INFORMACIÓN TEMÁTICA, ESCALA / FECHA:
1:250.000 / Enero 2012
INFORMACIÓN BASE:
Fuente: IGM / Escala: 1:50.000 / Liberada en Abril 2011
ESCALA GRÁFICA: 1:40.000
0
1.500
3.000
6.000
METROS
Sistema de Coordenadas
Proyección Universal Transversa Mercator - UTM
Datum World Geodesic System - WGS 84
Zona 17 Sur
ZONAS POBLADAS
COCHAPAMBA
EMPALME DE CAPZOL
ILTUS
JOYACSHI
LAGARPAMBA
NUEVA PRIMAVERA
PACUCANSHA
PIÑANCAY
SAN MARTIN
TOCTEZNIN
ZUNAG
UBICACIÓN CANTONAL
UBICACIÓN NACIONAL

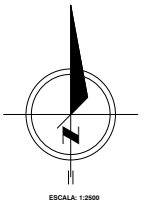
GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON CHUNCHI

CABECERA PARROQUIAL GONZOL



SIMBOLOGIA

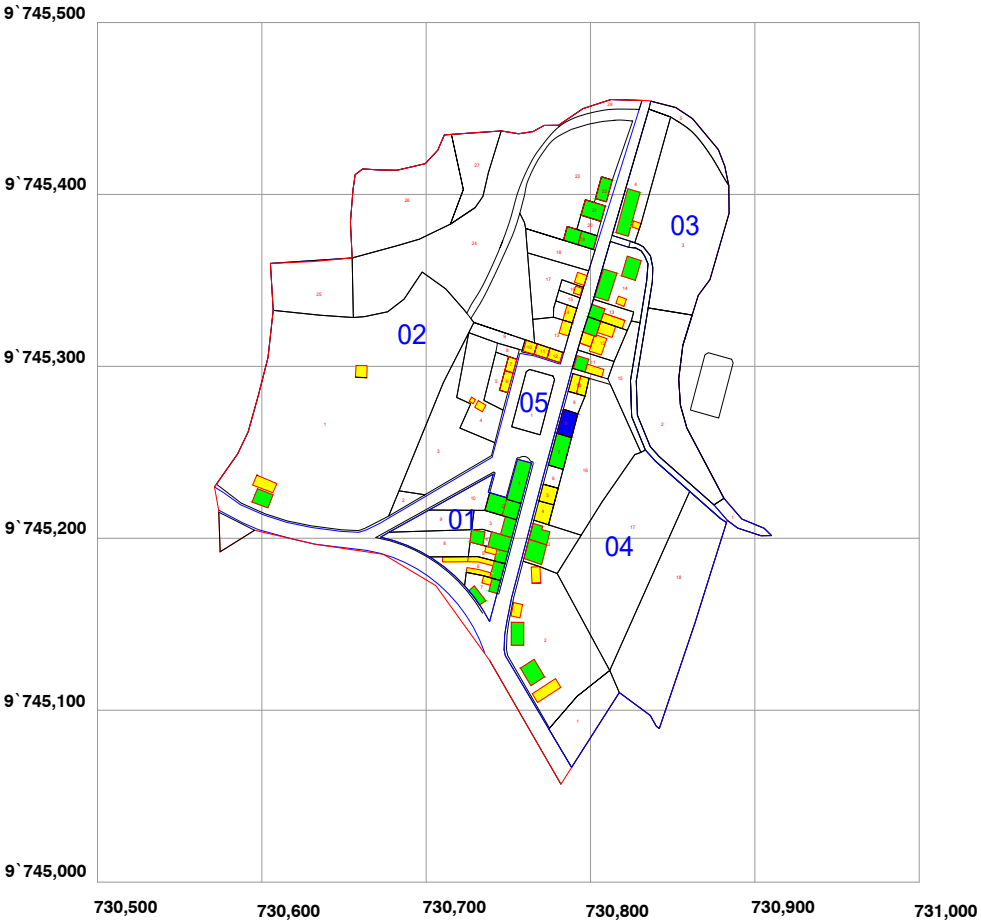
SIGNO	DESCRIPCION
	CUATRO O MÁS PISOS
	TRES PISOS
	DOS PISOS
	UN PISOS
	LIMTE URBANO PARROQUIAL
	PREDIOS
	MANZANAS



BIENIO 2022-2023
FUENTE: GOBIERNO MUNICIPAL

GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON CHUNCHI

CABECERA PARROQUIAL CAPSOL

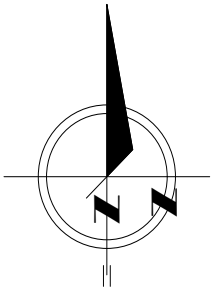


BIENIO 2022-2023

FUENTE: GOBIERNO MUNICIPAL

SIMBOLOGIA

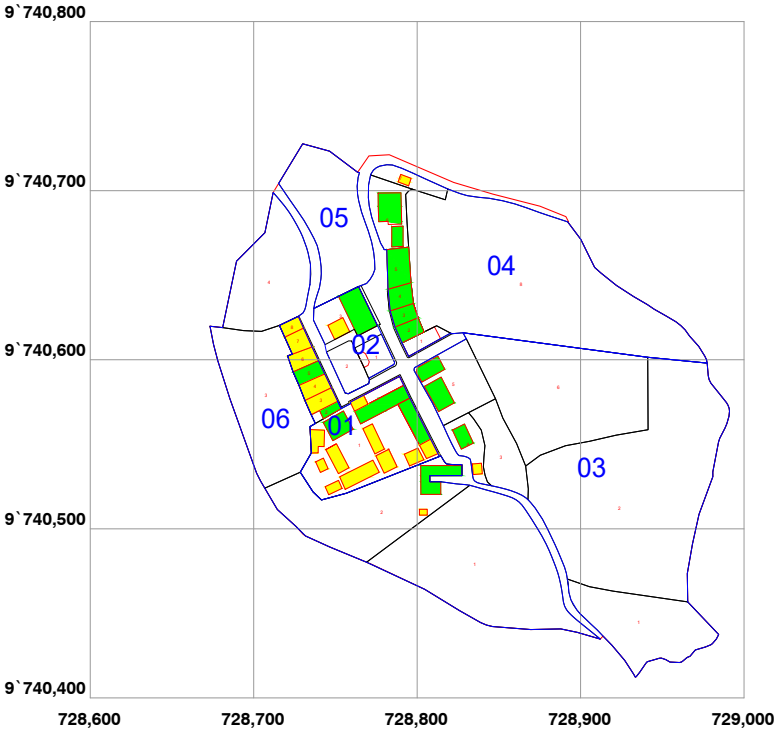
SIGNO	DESCRIPCION
	CUATRO O MÁS PISOS
	TRES PISOS
	DOS PISOS
	UN PISOS
	LIMTE URBANO PARROQUIAL
	PREDIOS
	MANZANAS



ESCALA: 1:1250

GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON CHUNCHI

CABECERA PARROQUIAL COMPUD



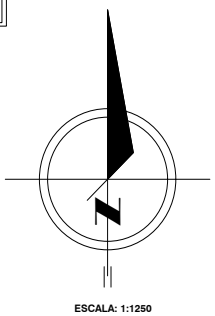
SIMBOLOGIA

SIGNO	DESCRIPCION
	CUATRO O MÁS PISOS
	TRES PISOS
	DOS PISOS
	UN PISOS

LIMTE URBANO PARROQUIAL

PREDIOS

MANZANAS

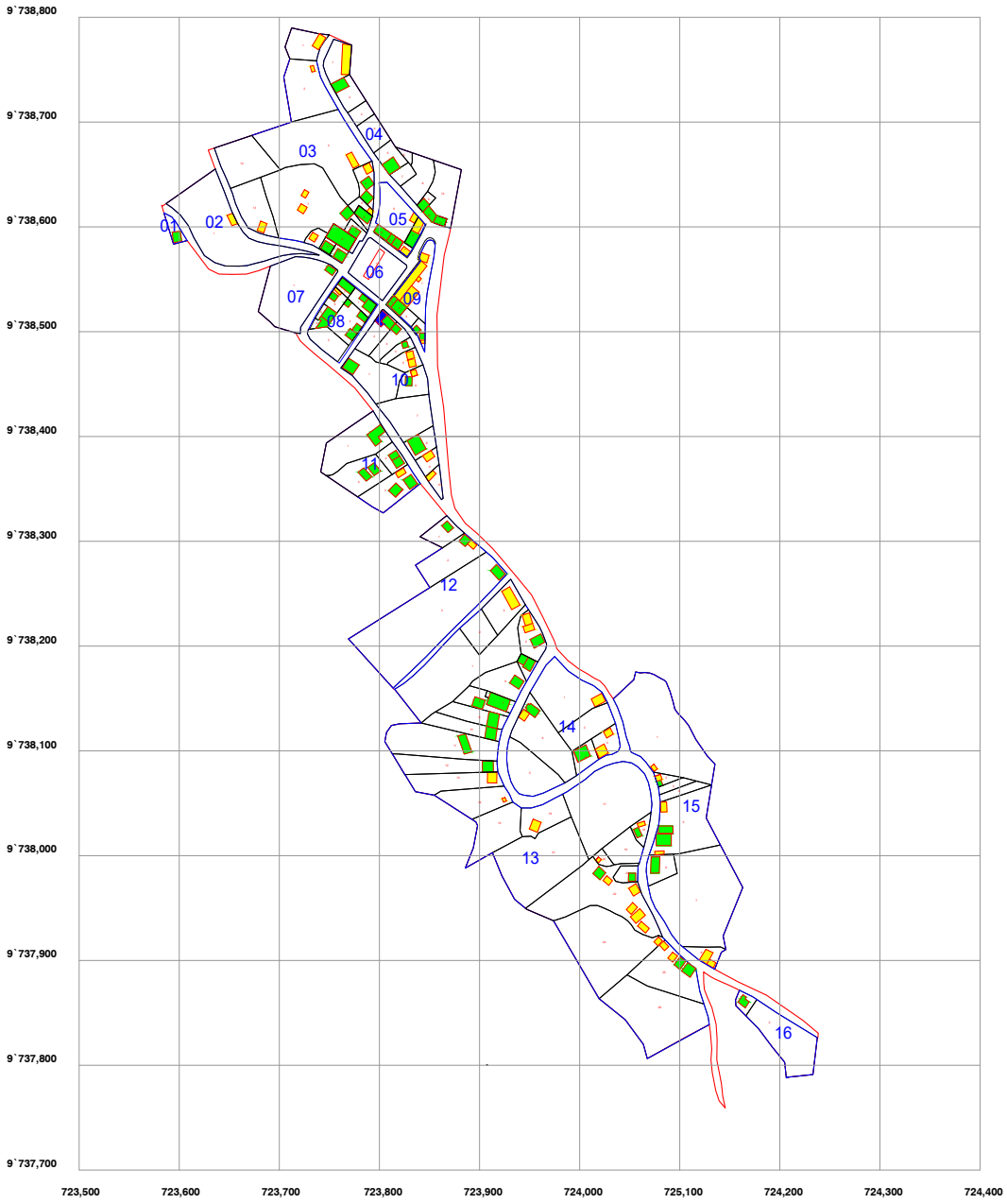


BIENIO 2022-2023

FUENTE: GOBIERNO MUNICIPAL

GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON CHUNCHI

CABECERA PARROQUIAL LLAGOS



BIENIO 2022-2023

FUENTE: GOBIERNO MUNICIPAL

SIMBOLOGIA

SIGNO	DESCRIPCION
	CUATRO O MÁS PISOS
	TRES PISOS
	DOS PISOS
	UN PISOS
	LIMTE URBANO PARROQUIAL
	PREDIOS
	MANZANAS

ESCALA: 1:2000

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL – P.I.T.R 01-07

Características de ocupación – PIT 01

Tratamiento	Altura de la edificación	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (m)	COS (%)	Tipo de Implantación	Retiros Mínimos (m)		
						Frontal	Posterior	Lateral
Proteccion conservacion	1 piso	50.000,00	160	0,5%	- Aislada con retiro frontal	5	5	5

Características de ocupación – PIT 02

Tratamiento	Altura de la edificación	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (m)	COS (%)	Tipo de Implantación	Retiros Mínimos (m)		
						Frontal	Posterior	Lateral
Promoción Productiva	2 pisos	3600	30	6%	- Aislada con retiro frontal	5	5	5

Características de ocupación – PIT 03

Tratamiento	Altura de la edificación	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (m)	COS (%)	Tipo de Implantación	Retiros Mínimos (m)		
						Frontal	Posterior	Lateral
Promoción Productiva y de Mitigación.	2 pisos	4200	40	5%	- Aislada con retiro frontal	5	5	5

Características de ocupación – PIT 04

Tratamiento	Altura de la edificación	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (m)	COS (%)	Tipo de Implantación	Retiros Mínimos (m)		
						Frontal	Posterior	Lateral
Promoción Productiva y de Mitigación.	2 pisos	3000	30	8%	- Aislada con retiro frontal	5	5	5

Características de ocupación – PIT 05

Tratamiento	Altura de la edificación	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (m)	COS (%)	Tipo de Implantación	Retiros Mínimos (m)		
						Frontal	Posterior	Lateral
Promoción Productiva	2 pisos	4800	40	4%	- Aislada con retiro frontal	5	5	5

Características de ocupación – PIT 06

Tratamiento	Altura de la edificación	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (m)	COS (%)	Tipo de Implantación	Retiros Mínimos (m)		
						Frontal	Posterior	Lateral
Densificacion	3-5 pisos	400	15	60%	- pareada con retiro frontal	5	3	3
Desarrollo	1-3 pisos	300	12	75%	- adosada con retiro frontal	5	3	-

Características de ocupación – PIT 07

Tratamiento	Altura de la edificación	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (m)	COS (%)	Tipo de Implantación	Retiros Mínimos (m)		
						Frontal	Posterior	Lateral
Densificacion	3-5 pisos	300	12	60%	- Aislada con retiro frontal	5	3	-
Desarrollo	1-3 pisos	200	8	75%	- adosada con retiro frontal	5	3	-

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANOS – P.I.T.U 01-05

Características de ocupación – PIT 01								
Tratamiento	Altura de la edificación	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (m)	COS (%)	Tipo de Implantación	Retiros Mínimos (m)		
						Frontal	Posterior	Lateral
Densificación	5	170	7,5	90%	Adosada con retiro posterior	-	3	-
Consolidación	3	102	7	90%	Adosada con retiro posterior	-	3	-

Características de ocupación – PIT 02								
Tratamiento	Altura de la edificación	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (m)	COS (%)	Tipo de Implantación	Retiros Mínimos (m)		
						Frontal	Posterior	Lateral
Densificación	5	170	7,5	90%	Adosada con retiro posterior	-	3	-
Consolidación	3	102		90%	Adosada con retiro posterior	-	3	-

Características de ocupación – PIT 03								
Tratamiento	Altura de la edificación	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (m)	COS (%)	Tipo de Implantación	Retiros Mínimos (m)		
						Frontal	Posterior	Lateral
Consolidación	1-5 pisos	180	8	90%	_Continua con retiro Frontal _Continua con retiro posterior	3,00	3	-

Características de ocupación – PIT 04								
Tratamiento	Altura de la edificación	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (m)	COS (%)	Tipo de Implantación	Retiros Mínimos (m)		
						Frontal	Posterior	Lateral
Consolidación	1-5 pisos	180	8	90%	Continua con retiro Frontal Continua con retiro posterior	-	3	-
protección	1-3 pisos	102	7	90%	Continua con retiro posterior	-	3	-

Características de ocupación – PIT 05								
Tratamiento	Altura de la edificación	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (m)	COS (%)	Tipo de Implantación	Retiros Mínimos (m)		
						Frontal	Posterior	Lateral
Consolidación	1-5 pisos	180	8	90%	Continua con retiro Frontal Continua con retiro posterior	-	3	-
protección	1-3 pisos	102	7	90%	Continua con retiro posterior	-	3	-



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

NG/AM

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.