



G.A.D. Municipal del Cantón Pujilí

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ

CONSIDERANDO:

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y formulación de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular y controlar el uso y ocupación del suelo urbano y rural y ejercer control sobre el mismo;

Que el COOTAD, en el Art. 55 literales a y b, norma: Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; **a)** Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; **b)** Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que el Art. 44, literal b) del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; cita: b. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto.

Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del Cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital no confieren derechos sino en virtud de las estipulaciones expresas constantes en la Ley y en la normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales.

Que el Art. 54 del COOTAD, cita: Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;



G.A.D. Municipal del Cantón Pujilí

Que el Art. 417 del COOTAD, establece: Bienes de uso público.- Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía. Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración. Constituyen bienes de uso público: a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación; b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística; c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b);

Que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en el Art. 11 cita: Alcance del componente de ordenamiento territorial. Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: 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 de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.

Que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en el Art. 19, numeral 3 cita: Suelo rural. El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, 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 subclasificación: 3. 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, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria. 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 agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización



G.A.D. Municipal del Cantón Pujilí

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.

Que, la Ordenanza Sustitutiva de Régimen de Suelo Urbano y Rural del cantón Pujilí Uso, Ocupación y Edificabilidad, en el Art. 40 establece: Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán: 1.- La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes. 2.- Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social. 3.- La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan urbanístico a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social. 4.- La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado. Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Que el Art. 27 numeral 3, de la Ordenanza Sustitutiva de Régimen de Suelo Urbano y Rural del cantón Pujilí Uso, Ocupación y Edificabilidad, establece: **Suelo rural**. El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, 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 subclasificación: 3.- **Suelo rural de expansión urbana o periurbano**. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan urbanístico. El suelo rural de expansión urbana o periurbano será siempre colindante con el suelo urbano. La determinación del suelo rural de expansión urbana o periurbano se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón Pujilí, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan urbanístico, 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 o periurbano aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma. 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.

Que el Art. 42 de la Ordenanza Sustitutiva de Régimen de Suelo Urbano y Rural del cantón Pujilí Uso, Ocupación y Edificabilidad, establece: **Obligatoriedad del plan parcial**. Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de



G.A.D. Municipal del Cantón Pujilí

expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la ley y en esta ordenanza. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Que el Art. 43 de la Ordenanza Sustitutiva de Régimen de Suelo Urbano y Rural del cantón Pujilí Uso, Ocupación y Edificabilidad, cita: **Iniciativa del plan parcial**. Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan urbanístico respectivo.

La normativa a la que debe ceñirse las urbanizaciones en el sector urbano del cantón.

Que el Art. 49 de la Ordenanza Sustitutiva de Régimen de Suelo Urbano y Rural del cantón Pujilí Uso, Ocupación y Edificabilidad, establece: **Polígonos de intervención territorial**. Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Que el Art. 50 de la Ordenanza Sustitutiva de Régimen de Suelo Urbano y Rural del cantón Pujilí Uso, Ocupación y Edificabilidad, establece: **Tratamientos urbanísticos**. Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico. Los tratamientos están definidos en el glosario de esta Ley. La consideración por el plan urbanístico, de un suelo como urbano no consolidado o periurbano tiene como consecuencia el deber de incluirlo a futuro en una o varias unidades de actuación urbanística para consolidar, mejorar o desarrollar su urbanización. El plan urbanístico asignará los tratamientos según la clasificación del suelo de la siguiente manera: 1.- Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación. 2.- Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo. 3.- Para el suelo rural de expansión urbana o periurbano se aplicará el tratamiento de desarrollo. Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación. Para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación. La instrumentación de los tratamientos definidos en la ley y en esta Ordenanza para



G.A.D. Municipal del Cantón Pujilí

suelo urbano y rural de protección, así como para suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo será determinada por las regulaciones técnicas en base de la normativa elaborada por los entes rectores según corresponda. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pujilí podrá establecer tratamientos adicionales que consideren necesarios en función de sus características territoriales de conformidad con la legislación vigente.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el Art. 4 numeral 11 y 12, citan: 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. 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.

Que el Art. 40 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, cita: Instrumentos de planeamiento del suelo. Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en: 1. Polígonos de intervención territorial. 2. Tratamientos; y, 3. Estándares urbanísticos.

Que el Art. 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, cita: Polígonos de intervención territorial. Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Que, es necesario regular un desarrollo armónico y socialmente justo del sistema de asentamientos humanos del cantón Pujilí, controlando las tendencias de expansión y consolidación del actual proceso de crecimiento cantonal, por las que se requiere de normas cantonales que orienten el coherente desarrollo de las actividades en el territorio;

Que en ejercicio de las facultades que le confiere el Art. 240, e inciso final del Art. 264 de la Constitución de la República, la letra e) del Art, 54, las letras a) y b) del Art. 55, las letras a), w) y x) del Art, 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE.-

**LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN PARCIAL DEL BARRIO PATOA DE
IZURIETA, DE LA PARROQUIA PUJILI, CANTÓN PUJILÍ.**



G.A.D. Municipal del Cantón Pujilí

Art. 1 OBJETIVO.-

Enlazar el suelo urbano con el suelo rural, generando una amplia oferta de espacio público. Articular toda el área periurbana del Plan Parcial Barrio Patoa de Izurieta, mediante un instrumento legal que permite al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pujilí, GADMCP, establecer el uso de suelo y régimen urbanístico del sector.

Art. 2 DEFINICIÓN.-

El Plan Parcial barrio Patoa de Izurieta es un instrumento de Planificación Territorial que establece las regulaciones específicas para el uso, ocupación y fraccionamiento, del suelo; define las características y dimensionamientos de la red vial existente y futura; plantea programas y proyectos a ser gestionados por el GAMCP.

Art. 3 CONTENIDO.-

El Plan determina con carácter normativo el uso, la ocupación y la edificabilidad del suelo en la que se determina los coeficientes y forma de ocupación; el volumen y altura de la edificación; los tamaños y dimensiones mínimas para el fraccionamiento; y la categorización y dimensionamiento del sistema vial. Los programas y proyectos establecidos en esta ordenanza, deberán ser gestionados en forma programada y priorizada en forma anual por la administración.

Art. 4 INSTRUMENTACIÓN.-

Constituyen instrumentos para la implementación del Plan Parcial Patoa de Izurieta; la Ordenanza Sustitutiva del Régimen de Uso de Suelo del cantón Pujilí; la presente Ordenanza, el Informe que contiene el sustento técnico, planes y proyectos; así como los mapas anexos a esta Ordenanza.

Art. 5 ÁMBITO ESPECIAL.-

El Plan Parcial, se aplicará en el suelo declarado periurbano en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en el polígono cuya delimitación se grafica en el plano "Ubicación Zona Periurbana Plan Parcial Patoa de Izurietas P1"; y de acuerdo a la siguiente descripción detallada de los linderos:

LIMITE DEL PLAN PARCIAL

AL OESTE SENTIDO NORTE-SUR

Del punto de coordenadas geográficas 0° 57' 13,02" de latitud sur y 78° 41' 11,75" de longitud occidental, ubicado en el eje de la vía Belisario Quevedo, vértice donde se une con el límite del área urbana del cantón Pujilí, del punto referido, continúa por el eje de la vía E1025 en sentido suroeste hasta intersectar el eje de



G.A.D. Municipal del Cantón Pujilí

la vía N235, en el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 57' 19,28''$ de latitud sur y $78^{\circ} 41' 12,41''$ de longitud occidental, de dicha intersección, continúa por el eje de la vía N235 en sentido este hasta intersecar con el eje de la vía E1025, en el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 57' 19,28''$ de latitud sur y $78^{\circ} 41' 12,48''$ de longitud occidental, de esta intersección, continúa por el eje de la vía E1025 en sentido sur hasta intersecar con el eje de la vía Rafael Morales, en el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 57' 26,93''$ de latitud sur y $78^{\circ} 41' 13,35''$ de longitud occidental, de la última intersección, continúa por el eje de la vía Rafael Morales en sentido Noroeste hasta el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 57' 25,85''$ de latitud sur y $78^{\circ} 41' 18,07''$ de longitud occidental, de dicho punto, continúa con una alineación al suroeste hasta el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 57' 29,49''$ de latitud sur y $78^{\circ} 41' 18,56''$ de longitud occidental, de este punto, una alineación al suroeste hasta el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 57' 29,49''$ de latitud sur y $78^{\circ} 41' 20,04''$ de longitud occidental, del último punto, una alineación al suroeste hasta el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 57' 30,48''$ de latitud sur y $78^{\circ} 41' 20,19''$ de longitud occidental, de dicho punto, el meridiano geográfico al sur hasta el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 57' 30,76''$ de latitud sur y $78^{\circ} 41' 20,19''$ de longitud occidental, de este punto, una alineación al suroeste hasta el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 57' 31,45''$ de latitud sur y $78^{\circ} 41' 20,33''$ de longitud occidental, del punto referido, una alineación al suroeste hasta el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 57' 32,98''$ de latitud sur y $78^{\circ} 41' 20,51''$ de longitud occidental, del punto en mención, una alineación al suroeste hasta intersecar con el eje de la vía proyectada S225, en el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 57' 34,30''$ de latitud sur y $78^{\circ} 41' 20,53''$ de longitud occidental.

AL SUR SENTIDO OESTE-ESTE

Del punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 57' 34,30''$ de latitud sur y $78^{\circ} 41' 20,53''$ de longitud occidental, ubicado en el eje de la vía proyectada S225, vértice donde se une con el límite del área urbana del cantón Pujilí, del punto referido, continúa por el eje de la vía proyectada S225 en sentido este hasta intersecar con el eje de la vía proyectada E1190, en el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 57' 34,44''$ de latitud sur y $78^{\circ} 41' 6,54''$ de longitud occidental, de esta intersección, continúa por el eje de la vía proyectada E1190 en sentido norte hasta intersecar con el eje de la vía proyectada N145, en el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 57' 23,63''$ de latitud sur y $78^{\circ} 41' 6,55''$ de longitud occidental, de la última intersección, continúa por el eje de la vía proyectada N145 en sentido este hasta intersecar con el eje de la vía E1850, en el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 57' 21,60''$ de latitud sur y $78^{\circ} 40' 45,41''$ de longitud occidental.

AL ESTE SENTIDO SUR-NORTE

Del punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 57' 21,60''$ de latitud sur y $78^{\circ} 40' 45,41''$ de longitud occidental, ubicado en el eje de la vía E1850, del punto referido, continúa por el eje de la vía E1850 en sentido norte hasta el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 57' 16,51''$ de latitud sur y $78^{\circ} 40' 46,53''$ de longitud occidental, de este punto, una alineación al noreste hasta el punto de coordenadas



G.A.D. Municipal del Cantón Pujilí

geográficas $0^{\circ} 57' 15,49''$ de latitud sur y $78^{\circ} 40' 39,04''$ de longitud occidental, del último punto, una alineación al noroeste hasta el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 57' 7,92''$ de latitud sur y $78^{\circ} 40' 39,57''$ de longitud occidental, de dicho punto, una alineación al noreste hasta el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 56' 58,29''$ de latitud sur y $78^{\circ} 40' 7,17''$ de longitud occidental, del punto mencionado, una alineación al noreste hasta el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 56' 56,33''$ de latitud sur y $78^{\circ} 40' 2,27''$ de longitud occidental, del último punto, una alineación al noroeste hasta el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 56' 50,51''$ de latitud sur y $78^{\circ} 40' 4,08''$ de longitud occidental, del punto referido, una alineación al noroeste hasta el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 56' 49,85''$ de latitud sur y $78^{\circ} 40' 4,10''$ de longitud occidental, de este punto, una alineación al noroeste hasta el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 56' 44,53''$ de latitud sur y $78^{\circ} 40' 5,86''$ de longitud occidental.

AL NORTE SENTIDO ESTE-OESTE

Del punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 56' 44,53''$ de latitud sur y $78^{\circ} 40' 5,86''$ de longitud occidental, una alineación al suroeste hasta el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 56' 47,06''$ de latitud sur y $78^{\circ} 40' 10,43''$ de longitud occidental, del último punto, una alineación al noroeste hasta el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 56' 47,08''$ de latitud sur y $78^{\circ} 40' 10,81''$ de longitud occidental, de este punto, una alineación hasta el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 56' 50,17''$ de latitud sur y $78^{\circ} 40' 16,34''$ de longitud occidental, del punto mencionado, una alineación al noroeste hasta el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 56' 48,97''$ de latitud sur y $78^{\circ} 40' 17,03''$ de longitud occidental, de dicho punto, una alineación al suroeste hasta el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 56' 53,05''$ de latitud sur y $78^{\circ} 40' 26,75''$ de longitud occidental, del punto referido, una alineación al sureste hasta intersectar el eje de la vía Belisario Quevedo, en el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 56' 57,45''$ de latitud sur y $78^{\circ} 40' 24,35''$ de longitud occidental, de esta intersección, continúa por el eje de la vía Belisario Quevedo en sentido oeste hasta el punto de coordenadas geográficas $0^{\circ} 56' 44,53''$ de latitud sur y $78^{\circ} 40' 5,86''$ de longitud occidental.

Art. 6 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.-

De conformidad con la Ordenanza Sustitutiva de Régimen de Suelo Urbano y Rural del cantón Pujilí, donde establece el lote mínimo del área periurbana, el área del plan parcial se clasifica en 3 subcategorías, en base a la realidad del sector, se detalla:

Lote mínimo de subdivisión periurbano

*COT	CATEGORÍAS	DETALLE
ÁREA PERIURBANA 1	ÁREA RURAL ADYACENTE A LAS ZONAS URBANAS EN PROCESO DE CONSOLIDACION	ÁREA DEL LOTE MÍNIMO 200 M ²



G.A.D. Municipal del Cantón Pujilí

ÁREA PERIURBANA 2	ÁREA RURAL ADYACENTE A LAS ZONAS URBANAS EN PROCESO PROGRESIVO DE CONSOLIDACION	ÁREA DEL LOTE MÍNIMO 300 M ²
ÁREA PERIURBANA 3	ÁREA RURAL ADYACENTE A LAS ZONAS URBANAS	ÁREA DEL LOTE MÍNIMO 600 M ²

Art. 7 ZONIFICACIÓN.-

Basado en la normativa específica en el siguiente cuadro se establece la zonificación para construir y subdividir o urbanizar, de acuerdo a la realidad del sector; los propietarios de este sector deberán solicitar el Informe de Regulación Municipal (IRM) para edificar, subdividir y urbanizar. La zonificación se grafica en el plano "Zonificación Plan Parcial Patoa de Izurietas P2"

Descripción	Lote Mínimo	Número de pisos	Codificación
Zona periurbana pareada residencial comercial	300	2	PBR302R
Zona periurbana pareada residencial comercial	600	2	PBR602R
Zona periurbana pareada residencial comercial	300	3	PBR303R
Zona periurbana pareada residencial	Propiedad Horizontal	2	PBRPH2R
Zona periurbana pareada residencial comercial	200	2	PBR202R

Al analizar la zona de intervención del plan parcial, el tipo de construcciones existentes, se plantea la siguiente zonificación en el área de interés, tomando como base la Ordenanza Sustitutiva de Régimen de Suelo Urbano y Rural del cantón Pujilí y el Plan de Ordenamiento Territorial:

Por uso y ocupación del suelo periurbano del Plan Parcial.

N°	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	NÚMERO PISOS	ALTURA MÁXIMA	RETIROS				COS PB	CUS	DENSIDAD (Hab/Ha)
							FRONTAL	POSTERIOR	LATERAL 1	LATERAL 2			
14	PBR202R	RESIDENCIAL COMERCIAL	200	10	2	6.00	3	3	3	0	60%	120%	600
15	PBR302R	RESIDENCIAL COMERCIAL	300	12	2	6.00	3	3	3	0	60%	120%	500
16	PBR303R	RESIDENCIAL COMERCIAL	300	12	3	6.00	3	3	3	0	60%	120%	500



G.A.D. Municipal del Cantón Pujilí

Por uso y ocupación del suelo rural del Plan Parcial.

SUELO	FORMA DE OCUPACION	USO PRINCIPAL	Lote			Retiros				COS		Densidad Neta (hab./Ha.)
			Área mínima lote (m2)	Altura (pisos)	Frente mínimo (m)	Frente (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Fondo (m)	Planta Baja (%)	Total (%)	
AREA PERIURBANO 3	Aislada	Residencial	600	2	12	5	3	3	3	50	100	50

• HABITABILIDAD Y VIVIENDA

El Barrio Patoa de Izurietas que forma parte del presente Plan Parcial deberá cumplir con características urbanas para todo tipo de actividad y construcción que allí se pretenda desarrollar, referente a Subdivisiones, Urbanizaciones, Excedente de Terrenos, Unificación de lotes, Declaratorias de Propiedad Horizontal, aprobación de planos arquitectónicos, permisos de construcción y permisos de trabajos varios constantes en la Ordenanza Sustitutiva de Régimen de Suelo urbano y Rural del cantón Pujilí.

Art. 8 CATEGORIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DEL SISTEMA VIAL.

Las categorías y el dimensionamiento del sistema vial que determina las afectaciones, para el amanzanamiento, subdivisiones y para el alineamiento de las edificaciones se determina en el plano "Definición Vial Plan Parcial Patoa de Izurietas P3".

• POR ANCHO VIAL

De acuerdo al ancho vial las vías planificadas por el GADMCP clasificarán en:

Tipo de vía	Ancho vía	Longitud
Colectora A	22,60 m	742,52
Local D	12 m	946,55
Local E	10 m	2470,77
Local F	9 m	181,46
Local G	8 m	939,82
Peatonal A	6 m	239,45

De acuerdo al ancho vial se presenta la planificación de vías existentes en la zona de interés, con su capa de rodadura.



G.A.D. Municipal del Cantón Pujilí

Nombre	Código	Longitud	Ancho Vial	Ancho Acera	Área de Aceras	Ancho de estacionamiento	Ancho calzada	Área de calzada y estacionamiento	Capa de rodadura Propuesta
Belisario Quevedo	N200	768,9	12	2,5	3844,5	0	7	5382,3	Asfalto
Belisario Quevedo	N200	288,24	14	2,4	1383,552	2,2	7	2651,808	Asfalto
E1025	E1025	242,82	10	1,5	728,46	0	7	1699,74	Adoquín
E1025	E1025	233,48	7	1,75	817,18	0	3,5	817,18	Adoquín
E1050	E1050	468,07	8	2,5	2340,35	0	3	1404,21	Adoquín
E1075	E1075	129,02	6	6	774,12	0	0	0	Adoquín
E1090	E1090	498,35	8	2,5	2491,75	0	3	1495,05	Adoquín
E1090	E1090	197,24	6	6	1183,44	0	0	0	Adoquín
E1125	E1125	180,31	8	2,5	901,55	0	3	540,93	Adoquín
E1165	E1165	159	6	6	954	0	0	0	Adoquín
E1190	E1190	742,52	22,6	2,5	3564,096	2,40	14	12177,33	Asfalto
E1275	E1275	305,71	8	2,5	1528,55	0	3	917,13	Adoquín
E1350	E1350	290,43	8	2,5	1452,15	0	3	871,29	Adoquín
E1370	E1370	482,8	12	2,5	2414	0	7	3379,6	Asfalto
E1525	E1525	540,59	10	1,5	1621,77	0	7	3784,13	Adoquín
E1850	E1850	551,41	14	2,4	2646,768	2,2	7	5072,972	Asfalto
E930	E930	257,54	8	2,5	1287,7	0	3	772,62	Adoquín
N145	N145	863,85	10	1,5	2591,55	0	7	6046,95	Adoquín
N185	N185	320,78	10	1,5	962,34	0	7	2245,46	Adoquín
N235	N235	820,53	12	2,5	4102,65	0	7	5743,71	Asfalto
N265	N265	211,66	8	2,5	1058,3	0	3	634,98	Adoquín
N305	N305	718,62	10	1,5	2155,86	0	7	5030,34	Adoquín
N410	N410	696,28	10	1,5	2088,84	0	7	4873,96	Adoquín
Rafael Morales	S40	385,58	10	1,5	1156,74	0	7	2699,06	Adoquín
S115	S115	102,88	8	2,5	514,4	0	3	308,64	Adoquín
S145	S145	322,06	8	2,5	1610,3	0	3	966,18	Adoquín
S175	S175	181,46	9	1,5	544,38	2,5	3,5	1088,76	Adoquín
S225	S225	432,88	10	1,5	1298,64	0	7	3030,16	Adoquín
S55	S55	98,26	8	2,5	491,3	0	3	294,78	Adoquín

• REDES DE INFRAESTRUCTURA

Las urbanizaciones y subdivisiones urbanas deberán cumplir las disposiciones y normas relativas a la provisión de redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, sistema contra incendios y telefonía; de acuerdo a la Ordenanza Sustitutiva del Régimen de Uso de Suelo del cantón Pujilí.

Art. 9 VIGENCIA EVALUACIÓN Y REVISIÓN.-

El Plan Parcial Patoa de Izurieta tendrá vigencia de 10 años y podrá ser revisado en sus contenidos cada 4 años, en correspondencia con la actualización del PDYOT.

Art. 10 APLICACIÓN.-

Para su aplicación y de no existir disposiciones contenidas en el Plan Parcial Patoa de Izurieta se realizará a través de la Ordenanza Sustitutiva del Régimen de Uso de Suelo del cantón Pujilí; y, de los informes de la Dirección de Planificación que se tomó como base para la presente ordenanza.



G.A.D. Municipal del Cantón Pujilí

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese todo aquello que contravenga la presente Ordenanza y a la normativa actual vigente.

DISPOSICIÓN FINAL

Única.- Esta Ordenanza entrará en vigencia una vez aprobada por parte del Concejo Cantonal y difundida de conformidad a lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Pujilí, a los 10 días del mes de abril del 2019.




Dr. Luis Fernando Matute Riera,
ALCALDE DEL CANTÓN PUJILÍ.


Dr. Rubén Darío Jácome C.
SECRETARIO DEL CONCEJO.



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Que la presente **ORDENANZA**, fue conocida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pujilí, en sesiones ordinarias celebradas los días miércoles 27 de marzo del 2019, (primera discusión) y miércoles 10 de abril del 2019 (segunda y definitiva discusión) de conformidad con lo que dispone los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Pujilí, 12 de abril del 2019


Dr. Rubén Darío Jácome C.
SECRETARIO DEL CONCEJO



SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ.- Dr. Rubén Darío Jácome C., a los 12 días del mes de abril del año 2019, a las 15h10 minutos, Vistos: De conformidad con el Art. 322 del COOTAD, remítase la norma aprobada al señor Alcalde para su sanción y promulgación. Cúmplase.



G.A.D. Municipal del Cantón Pujilí

Dr. Rubén Darío Jácome C.
SECRETARIO DEL CONCEJO



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PUJILÍ.- Dr. Luis Fernando Matute Riera, Alcalde del Cantón, a los 12 días del mes de abril del año 2019, a las 15h30, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del COOTAD, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y dispongo que se remita para su publicación en el Registro Oficial.

Dr. Luis Fernando Matute Riera,
ALCALDE DEL CANTÓN PUJILÍ.



CERTIFICADO DE SANCIÓN.- El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal Certifica que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Luis Fernando Matute Riera, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pujilí, a los 12 días del mes de abril del 2019.

Dr. Rubén Darío Jácome C.
SECRETARIO DEL CONCEJO

