



Gobierno Autónomo
Descentralizado
Municipal
del Cantón Pujili

LA ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2021 - 2026 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO PARA EL CANTÓN PUJILI.

ÍNDICE

ÍNDICE	1
EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTON PUJILI.....	17
Exposición de Motivos.....	17
Considerando:	18
LIBRO I	24
del plan de Ordenamiento territorial	24
CAPÍTULO I	24
DISPOSICIONES GENERALES.....	24
Artículo 1. Definición. –	24
Artículo 2. Ámbito de aplicación. –	24
Artículo 3. Vigencia. –	24
Artículo 4. Principios. –	24
Artículo 5. Instrumentos de aplicación. –.....	25
CAPÍTULO II	25
COMPONENTE ESTRATÉGICO	25
SECCIÓN PRIMERA.....	25
DE LOS OBJETIVOS E INDICADORES	25
Artículo 6. Objetivo General. –.....	25
Artículo 7. Objetivos específicos. –.....	25
Artículo 8. Indicadores y metas. –	26
SECCIÓN SEGUNDA	26
LINEAS DE ACCION E INVERSIONES AL 2026.....	26
Artículo 9. Ejes de Acción. –.....	26
SECCIÓN TERCERA.....	27
MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	27
Artículo 10. El modelo de ordenamiento territorial cantonal. –	27
CAPÍTULO III	27
DISPOSICIONES NORMATIVAS Y DE GESTIÓN.....	27
SECCIÓN PRIMERA.....	27
SUELO.....	27

Artículo 11. Clasificación del suelo. -.....	27
Artículo 12. Suelo Urbano. –.....	27
Artículo 13. Suelo Rural. -	27
Parágrafo Primero	28
Sub clasificación del suelo urbano.....	28
Artículo 14. Urbano Consolidado. -.....	28
Artículo 15. Suelo Urbano No Consolidado. -.....	28
Artículo 16. Suelo Urbano de Protección. -	29
Parágrafo Segundo	29
Sub clasificación del suelo rural.....	29
Artículo 17. Definición	29
Artículo 18. Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo. -	30
Artículo 19. Suelo de Protección.....	30
Artículo 20. Suelo Rural de Expansión Urbana. -	30
Parágrafo Tercero	31
Tratamiento del suelo	31
Artículo 21. Polígono de Intervención Territorial	31
Artículo 22. Suelo urbano consolidado. -.....	32
Artículo 23. Suelo urbano no consolidado.....	32
Artículo 24. Suelo urbano y rural de protección. -	32
Artículo 25. Suelo rural de producción o de aprovechamiento extractivo.-.	33
Artículo 26. Suelo rural de expansión urbana	33
SECCIÓN SEGUNDA	34
MODELO DE GESTIÓN Y MECANISMOS PARA SU ejecución.....	34
Artículo 27. Naturaleza de modelo de gestión. –	34
Artículo 28. Vigencia del modelo de gestión. –	35
Artículo 29. Mecanismos de financiación. –	35
Artículo 30. Mecanismos de cogestión. –.....	35
SECCIÓN TERCERA.....	36
NORMATIVAS SOBRE CONTROL Y SEGUIMIENTO	36
Artículo 31. Actualización. –.....	36
Artículo 32. Procedimiento para actualizar los contenidos del PDOT. –	36

Artículo 33. El Sistema de Monitoreo, Evaluación y Retroalimentación de los planes. –
37

CAPÍTULO IV 37

SISTEMA DE PLANIFICACIÓN..... 37

Artículo 34. El Sistema de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal Intercultural del cantón Pujilí, está constituido por los siguientes componentes:
37

LIBRO II 39

TITULO PRELIMINAR 39

DEL REGIMEN DEL SUELO..... 39

CAPÍTULO I..... 39

GENERALIDADES 39

Artículo 35. Objeto. - 39

Artículo 36. Ámbito de aplicación. - 39

Artículo 37. Alcance. 39

Artículo 38. Jerarquía normativa..... 39

Artículo 39. De la interpretación de la norma. 39

Artículo 40. Casos imprevistos. 40

Artículo 41. Fines. - 40

TITULO I..... 41

REGIMEN URBANISTICO..... 41

Artículo 42. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo. - 41

Artículo 43. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades. - 42

Artículo 44. Contenido del derecho de propiedad del suelo urbano: facultades. - 42

Artículo 45. Derechos del propietario del suelo urbano. - 42

Artículo 46. Obligaciones del propietario del suelo urbano. - 43

Artículo 47. Contenido del derecho de propiedad del suelo rural: facultades. - 43

Artículo 48. Derechos del propietario del suelo rural. - 43

Artículo 49. Obligaciones del propietario de suelo rural. - 44

Artículo 50. Derechos de los propietarios de suelo rural de expansión urbana. 44

Artículo 51. Deberes de uso, conservación y rehabilitación. - 45

TITULO II..... 46

DE LA PLANIFICACION TERRITORIAL..... 46

CAPÍTULO I	46
INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS PARA EL PLANEAMIENTO	46
SECCIÓN PRIMERA.....	46
Herramientas de Planificación Territorial	46
Artículo 52. Instrumentos complementarios. -	46
Artículo 53. Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). -	46
Artículo 54. Plan Maestro Sectorial. -	47
Artículo 55. Contenidos Mínimos de los Planes Maestros Sectoriales.-	47
Artículo 56. Los planes de escala zonal o planes parciales. -	47
Artículo 57. Alcance del plan parcial.....	48
Artículo 58. Obligatoriedad del plan parcial.....	48
Artículo 59. Iniciativa del plan parcial.	48
Artículo 60. Contenidos Mínimos de los Planes Parciales.....	48
Artículo 61. Desarrollo de los Planes Parciales:	49
Artículo 62. Los planes especiales. -	50
Artículo 63. Planes Parciales para la gestión de suelo de Interés Social. -	51
Artículo 64. Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico.-	51
Artículo 65. Normas de Arquitectura y Urbanismo. -.....	51
Artículo 66. Normas Ecuatorianas de la Construcción. -	51
Artículo 67. Instrucciones administrativas y flujos de procedimiento específico. –	52
Artículo 68. Gestión de la planificación cantonal. -	52
Artículo 69. Áreas de promoción. -	52
SECCIÓN SEGUNDA	52
Herramientas para la Gestión del Suelo	52
Artículo 70. Gestión territorial institucional. -	52
Artículo 71. Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación. -	53
Artículo 72. Informe de Regulación Municipal (IRM). -	53
Artículo 73. Informe de Factibilidad Urbanística. -	53
Artículo 74. Informe de Compatibilidad de Usos (“ICUS”). -	54
Artículo 75. Herramientas de gestión del suelo. -	55
Artículo 76. Integración Parcelaria. -	55
Artículo 77. Anuncio de proyecto. -.....	55
Artículo 78. Reajuste de Terrenos. -	55

Artículo 79. . Concesión Onerosa de Derechos.	56
Artículo 80. Declaratoria de desarrollo prioritario. -	56
LIBRO III	57
DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO	57
CAPÍTULO I	57
GENERALIDADES.....	57
Artículo 81. Definición	57
Artículo 82. Vigencia. -	57
Artículo 83. . Naturaleza jurídica y derechos adquiridos. -.....	57
Artículo 84. Elementos del PUGS. -	58
Artículo 85. Componentes del PUGS. -.....	58
CAPITULO II	58
COMPONENTE DE ESTRUCTURA DEL TERRITORIO.....	58
Artículo 86. Del Componente estructurante. -	58
SECCIÓN PRIMERA.....	58
Clasificación Del Suelo.....	58
Artículo 87. Clasificación del suelo. -.....	58
Artículo 88. Suelo Urbano. –.....	59
Artículo 89. Suelo Rural. -	59
Artículo 90. Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP)	59
Parágrafo Primero	62
Sub clasificación del suelo urbano.....	62
Artículo 91. Urbano Consolidado. -.....	62
Artículo 92. Suelo Urbano No Consolidado. -.....	62
Artículo 93. Suelo Urbano de Protección. -	62
Parágrafo Segundo	67
Sub clasificación del suelo rural.....	67
Artículo 94. Definición	67
Artículo 95. Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo. -	67
Artículo 96. Suelo de Protección.....	67
Artículo 97. Suelo Rural de Expansión Urbana. -.....	67
Parágrafo Tercero	72
Tratamiento del suelo	72

Artículo 98. Definición	72
Artículo 99. Suelo urbano consolidado. -.....	72
Artículo 100. Suelo urbano no consolidado.....	73
Artículo 101. Suelo urbano y rural de protección. -	73
Artículo 102. Suelo rural de producción o de aprovechamiento extractivo.-	74
Artículo 103. Suelo rural de expansión urbana	74
CAPITULO III	79
COMPONENTE URBANISTICO.....	79
Artículo 104. Del componente urbanístico.....	79
SECCIÓN PRIMERA	79
Usos Del Suelo.....	79
Artículo 105. Definición. -	79
Artículo 106. Usos de suelo: Residencial. -	79
Artículo 107. Clasificación del uso residencial. -	79
Artículo 108. Uso Mixto. -	80
Artículo 109. Uso Industrial. -.....	80
Artículo 110. Ajuste de la clasificación industrial. -	87
Artículo 111. Uso Equipamiento. -	87
Artículo 112. Condiciones especiales de implantación. -.....	94
Artículo 113. Uso Patrimonio Cultural. -	94
Artículo 114. Condiciones de la gestión de bienes patrimoniales. -	94
Artículo 115. Uso Protección y Conservación. -	95
Artículo 116. Uso Producción Agropecuaria. -	96
Artículo 117. Uso Aprovechamiento Extractivo. -	98
Artículo 118. Uso Comercial y de Servicios. -	98
Artículo 119. Condiciones de funcionamiento. -.....	109
SECCIÓN SEGUNDA	110
Compatibilidad de los Usos de Suelo	110
Artículo 120. Categorías de Usos. -.....	110
SECCIÓN TERCERA.....	111
Polígonos de Intervención Territorial	111
Artículo 121. Definición. -	111
SECCION CUARTA	111

Tratamientos Urbanísticos	111
Artículo 122. Definición. -	111
SECCIÓN QUINTA.....	112
De La Zonificación.....	112
Artículo 123. Zonificación para Habilitación del Suelo y Edificación. -	112
Artículo 124. Dimensiones y áreas mínimas de lotes. -	112
Artículo 125. Uso y ocupación del Suelo. -	112
Artículo 126. Coeficiente de Ocupación del Suelo. -	112
Artículo 127. Retiros. -	113
Artículo 128. Altura y dimensiones de edificaciones. -	113
Artículo 129. Altura de edificación. -	113
Artículo 130. Altura del local. -	113
Artículo 131. Edificaciones en bloques. -	114
Artículo 132. Incremento de número de pisos o índice creado. -	114
Artículo 133. Suelo Creado en edificaciones existentes. -	114
Artículo 134. Captación del incremento del valor del inmueble por índice Creado. - ..	114
Artículo 135. Autoridad administrativa Responsable. -	115
SECCIÓN SEXTA	115
Aplicación de la Zonificación.....	115
Artículo 136. Aplicación de la Zonificación. -	115
Artículo 137. Tipologías de formas de ocupación para Edificación. -	115
SECCIÓN SÉPTIMA	116
Afectaciones	116
Artículo 138. Áreas de afectación por agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas. -	116
Artículo 139. Áreas de afectación por vías. -	117
Artículo 140. Áreas de afectación por redes. -	117
SECCIÓN OCTAVA:	121
Descripción de los Polígonos Normativos	121
LIBRO IV	122
DE LA HABILITACION, EDIFICACION Y CONTROL DEL SUELO Y LA EDIFICACION	122
CAPITULO I	122
DISPOSICIONES GENERALES.....	122

Artículo 141.	Habilitación del suelo.....	122
Artículo 142.	Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.	122
Artículo 143.	Permiso de edificación.	122
Artículo 144.	Del control de la habitabilidad.	123
Artículo 145.	Conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones.	123
Artículo 146.	Incumplimiento del deber de conservar y situación de ruina.	123
Artículo 147.	Usos preexistentes y provisionales.....	124
Artículo 148.	Urbanización.....	124
Artículo 149.	Conjuntos Habitacionales y Edificios multifamiliares.....	125
Artículo 150.	Definición de Subdivisión o Lotización.....	125
Artículo 151.	Definición de Subdivisión o Lotización Rural (Sbr).....	125
Artículo 152.	Sistema vial.	125
Artículo 153.	Espacios verdes.	127
Artículo 154.	Excepciones a la provisión de áreas verdes.....	128
Artículo 155.	Redes de infraestructura.	128
Artículo 156.	Lotes.	129
Artículo 157.	Plazos.	129
Artículo 158.	Casos especiales.....	129
Artículo 159.	Subdivisiones rurales (Sbr).	130
Artículo 160.	Lote mínimo de subdivisión rural (Sbr).	130
Artículo 161.	Contribución de áreas verdes en fraccionamientos agrícolas.....	132
Artículo 162.	Casos especiales de subdivisión.	132
Artículo 163.	Excedentes o Diferencia de áreas.	133
CAPÍTULO II		134
DE LA EDIFICACIÓN.....		134
Artículo 164.	Edificación.....	134
Artículo 165.	Retiros.....	134
Artículo 166.	Cerramientos.	134
Artículo 167.	Volados.....	134
Artículo 168.	Alturas.....	135
Artículo 169.	Estacionamientos.	135
Artículo 170.	Ocupación provisional de un predio.....	136
Artículo 171.	Requisitos para usos industriales.	136

Artículo 172.	Ascensores.....	137
Artículo 173.	Transformadores.	137
Artículo 174.	Construcciones sismo resistentes.....	137
Artículo 175.	Protección contra incendios.	137
Artículo 176.	Taludes.	138
Artículo 177.	Quebradas.	138
Artículo 178.	Cuerpos de agua, ríos, lagos y lagunas.	139
Artículo 179.	Aguas subterráneas.	140
CAPÍTULO III		140
DE LA ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.....		140
Artículo 180.	Definición.	140
Artículo 181.	De los Usos.	140
Artículo 182.	Clasificación de usos de suelo.....	140
Artículo 183.	Residencial.	141
Artículo 184.	Comercial y servicios.....	141
Artículo 185.	Industrial.	142
Artículo 186.	De equipamiento.....	143
Artículo 187.	De aprovechamiento de recursos naturales (A1).	143
Artículo 188.	De conservación ambiental y patrimonial (Ar2).	143
Artículo 189.	De protección (Ar3).	144
Artículo 190.	De las compatibilidades de usos.....	144
Artículo 191.	De las formas de ocupación.....	144
Artículo 192.	Zonificación y Densidades a nivel Urbano por sectores.....	145
Artículo 193.	Inviabilidad de la norma.....	147
Artículo 194.	Zonificación.....	147
Artículo 195.	Art. 109 Compatibilidad de usos de suelo.	149
CAPÍTULO IV		150
DE LOS PERMISOS		150
Artículo 196.	Generalidades.	150
Artículo 197.	Clases.....	151
Artículo 198.	Procedimiento.....	152
Artículo 199.	Informe de Regulación Municipal (IRM).....	152
Artículo 200.	Emisión del IRM.....	153

Artículo 201. Procedimientos para la aprobación de Urbanizaciones y subdivisiones urbanas (Sbu1).	153
Artículo 202. Informe Básico de urbanizaciones y subdivisiones urbanas (Sbu1).	153
Artículo 203. Informe de Aprobación del Anteproyecto de urbanizaciones y subdivisiones (Sbu1).	154
Artículo 204. Informe técnico de aprobación del proyecto definitivo de urbanizaciones y subdivisiones (Sbu1).	155
Artículo 205. Informe técnico de aprobación de subdivisiones urbanas (Sbu2), restructuración parcelaria, excedente de terrenos y unificación de lotes.	156
Artículo 206. Procedimientos para la aprobación de subdivisiones rurales (Sbr).	157
Artículo 207. Informe Básico de subdivisiones rurales (Sbr).	158
Artículo 208. Informe técnico de aprobación de subdivisiones rurales (Sbr), reestructuración parcelaria, excedente de terrenos y unificación de lotes.	159
Artículo 209. Informe legal de aprobaciones de urbanización y subdivisiones.	160
Artículo 210. De las aprobaciones de urbanización y subdivisiones.	160
Artículo 211. Entrega y transferencia de áreas verdes y comunales.	160
Artículo 212. Avalúo de los predios a urbanizarse o subdividirse.	161
Artículo 213. Tipos de las garantías por obras de urbanización y construcciones.	161
Artículo 214. Devolución de las garantías de obras.	161
Artículo 215. Inspecciones y control de las urbanizaciones y subdivisiones.	162
Artículo 216. Recepción de urbanizaciones y subdivisiones.	162
Artículo 217. Procedimiento para la entrega recepción de obras de urbanización y subdivisión.	162
Artículo 218. Consultas sobre anteproyectos de edificaciones.	163
Artículo 219. Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de gasolineras y estaciones de servicio.	163
Artículo 220. Aprobación de planos arquitectónicos.	164
Artículo 221. Requisitos para la aprobación de planos arquitectónicos.	164
Artículo 222. Validez la aprobación de planos.	165
Artículo 223. Entrega de planos aprobados.	165
Artículo 224. Copias certificadas.	166
Artículo 225. Modificaciones, Ampliaciones y actualización a los planos aprobados.	166
Artículo 226. Requisitos para el permiso de construcción.	167
Artículo 227. Entrega del permiso de construcción.	168

Artículo 228.	Ejecución por etapas.....	168
Artículo 229.	Vigencia del permiso de construcción.....	168
Artículo 230.	Permiso de trabajos varios. Requisitos.....	169
Artículo 231.	Permiso de Construcción en Áreas Rurales.....	169
Artículo 232.	Requisitos para la Declaratoria de Propiedad Horizontal.....	169
Artículo 233.	Informe de Declaratoria de Propiedad Horizontal.....	170
Artículo 234.	Del fondo de garantía para construcciones.....	170
Artículo 235.	Devolución de la garantía de construcción de edificaciones.....	171
Artículo 236.	Por obras en proyectos en propiedad horizontal.....	171
Artículo 237.	Del permiso de habitabilidad.....	171
Artículo 238.	Requisitos para el permiso de habitabilidad.....	172
Artículo 239.	Inspección y control de edificaciones.....	172
Artículo 240.	Registro municipal de profesionales.....	172
Artículo 241.	Trámite para obtener el registro municipal de profesionales.....	173
CAPITULO V.....		173
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.....		173
Artículo 242.	Responsabilidad por las infracciones.....	173
Artículo 243.	Obligación de reparar el daño causado.....	173
Artículo 244.	Circunstancias agravantes.....	174
Artículo 245.	Prescripción de las infracciones.....	174
Artículo 246.	Procedimiento.....	174
Artículo 247.	Sanciones.....	174
Artículo 248.	Suspensión de las obras.....	174
Artículo 249.	Revocatoria de permisos para edificación.....	175
Artículo 250.	Cobro mediante coactiva.....	175
Artículo 251.	Competencias.....	175
Artículo 252.	Infracciones.....	175
Artículo 253.	Uso indebido de bienes inmuebles y de edificaciones de propiedad Municipal.	175
Artículo 254.	Infracciones en áreas Históricas y Patrimoniales.....	175
Artículo 255.	Infracciones en áreas Históricas y Patrimoniales.....	175
Artículo 256.	Subdivisiones sin aprobación o sin resolución.....	176
Artículo 257.	Urbanizaciones sin aprobación o sin ordenanza.....	176

Artículo 258. Urbanizaciones y Subdivisiones que no entreguen las obras de urbanización	176
Artículo 259. Construcciones sin permiso.	176
Artículo 260. Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación.	177
Artículo 261. Construcción sin planos aprobados ni permisos de construcción que no respeten las normas de zonificación.	177
Artículo 262. Plazo para presentar los planos y permisos de construcción aprobados.	177
Artículo 263. Construcción sin dirección técnica o sin contrato de construcción.	177
Artículo 264. Construcción sin letrero de identificación.	177
Artículo 265. Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.	178
Artículo 266. Inmuebles o construcciones abandonadas.....	178
Artículo 267. Lotes sin cerramientos.	178
Artículo 268. Lotes no edificados.....	178
Artículo 269. Falta de medidas de seguridad.	179
Artículo 270. obstaculización de inspecciones municipales.	179
Artículo 271. Ocupación de espacios públicos.....	179
Artículo 272. Falta de Permisos de uso de Suelo.	179
Artículo 273. Falta de Permiso de Trabajos Varios.....	179
Artículo 274. Casos No Previstos.	179
Artículo 275. Daños a bienes de uso público o privado.	180
LIBRO V	181
DEL MANEJO Y GESTION DEL ESPACIO PUBLICO	181
TITULO I.....	181
DEL ESPACIO PÚBLICO	181
CAPÍTULO I	181
DE LA OCUPACION DEL ESPACIO PÚBLICO	181
Artículo 276. Del Espacio Público. -	181
Artículo 277. Componentes y elementos del espacio público. -	181
Artículo 278. Facultad de planificación y gestión sobre el espacio público. -.....	182
Artículo 279. Accesibilidad al espacio público. -	182
Artículo 280. Autorización de ocupación y uso temporal del espacio público. -.....	183
TITULO II.....	183

DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR	183
CAPITULO II	183
DEL USO DEL ESPACIO PÚBLICO PARA PUBLICIDAD EXTERIOR	183
Artículo 281. Definición. -	183
Artículo 282. Artículo. 192. De la Publicidad Exterior. -	183
CAPITULO III	184
DE LA LICENCIA DE PUBLICIDAD EXTERIOR	184
SECCIÓN PRIMERA.....	184
Generalidades Objeto, Alcance, Sujeción y Exenciones de la Licencia de Publicidad Exterior.....	184
Artículo 283. Objeto de la Licencia de Publicidad Exterior. -	184
Artículo 284. Alcance de la Licencia de Publicidad Exterior. -	184
Artículo 285. . Actos sujetos y exentos de obtener la Licencia de Publicidad Exterior. -	184
184	
SECCIÓN SEGUNDA	185
Publicidad no Permitida.....	185
Artículo 286. Medios de expresión publicitaria no autorizados. -.....	185
Artículo 287. Prohibiciones para publicidad exterior fija. -	186
Artículo 288. Prohibiciones para publicidad exterior móvil. -	187
SECCIÓN TERCERA.....	187
Vigencia y Caducidad de la Licencia de Publicidad Exterior.....	187
Artículo 289. Vigencia de la Licencia. -.....	187
Artículo 290. De la renovación de la Licencia de Publicidad Exterior. -	188
Artículo 291. De la modificación de la Licencia de Publicidad Exterior. -	188
Artículo 292. Caducidad de la Licencia de Publicidad Exterior. -	188
Artículo 293. Efectos de la extinción de la Licencia Urbanística de Publicidad Exterior. -	188
188	
Artículo 294. Cese de actividades. -	189
Artículo 295. Artículo. 205. Revocatoria. -	189
SECCIÓN CUARTA	189
Autoridad Otorgante de la Licencia y del Control de Publicidad Exterior	189
Artículo 296. Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia de Publicidad Exterior. -	189
189	
Artículo 297. Competencia para el control. -	189

SECCIÓN QUINTA.....	190
Del Procedimiento Administrativo para el otorgamiento de la Licencia de Publicidad Exterior.....	190
Artículo 298. Procedimientos generales. -.....	190
Artículo 299. Procedimiento de modificación de la Licencia de Publicidad Exterior. -	190
Artículo 300. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia de Publicidad exterior. -	190
CAPITULO IV	192
CLASIFICACION Y CARACTERISTICAS DE PUBLICIDAD FIJA Y MOVIL	192
SECCIÓN PRIMERA.....	192
Clasificación de elementos de publicidad exterior.....	192
Artículo 301. Condiciones generales de la publicidad exterior. -.....	192
Artículo 302. Tipología de elementos publicitarios. -.....	192
Artículo 303. Tipo A. Paleta en parterre. -.....	192
Artículo 304. Tipo B. Valla. -.....	193
Artículo 305. C. Macro vallas. -.....	195
Artículo 306. Tipo D. Gigantografía. -.....	196
Artículo 307. Tipo E. Valla en paso peatonal elevado. -.....	196
Artículo 308. Tipo F. Rotulo Inflable. -.....	197
Artículo 309. Tipo G. Letrero Electrónico y Paneles LED. -.....	197
Artículo 310. Tótem. -.....	198
SECCIÓN SEGUNDA	198
Regulaciones Especiales de Publicidad específicas.....	198
Artículo 311. Publicidad en Paradas de transporte público. -.....	198
Artículo 312. Publicidad en edificaciones privadas. -.....	198
Artículo 313. Publicidad en centros comerciales. -.....	198
Artículo 314. Publicidad en gasolineras. -.....	199
SECCIÓN TERCERA.....	199
De la Publicidad Móvil.....	199
Artículo 315. Publicidad en medios de transporte público. -.....	199
Artículo 316. Publicidad en taxis y vehículos particulares:	199
Artículo 317. Publicidad en vehículos de cargas. -.....	199
CAPITULO V	200

Artículo 338. De la autorización para construir cerramientos. -	205
CAPÍTULO III	206
DEL PROCEDIMIENTO PARA INICIO DE CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO	206
Artículo 339. Notificación general. -	206
Artículo 340. Notificación Preventiva. -	206
Artículo 341. Notificación de inicio de proceso. -	206
DISPOSICIONES Generales	207
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	207
Disposiciones Derogatorias	207
DISPOSICIONES FINALES.....	207

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTON PUJILI

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Política del Ecuador, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial y Administración Descentralizada, COOTAD y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, COPFP, señalan que el ordenamiento territorial es un proceso de autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional; desarrolla la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales para asegurar un nivel adecuado de bienestar a la población, en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones.

Esos mismos cuerpos legales advierten que la función social y ambiental de la tierra, la promoción del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, son los principios básicos del ordenamiento territorial. Según la Constitución vigente, existe un nuevo marco político de derechos y deberes que marca una considerable ruptura con el pasado. En el artículo 415 dice: Se adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento.

Por su parte, tanto el COOTAD como el COPFP definen que los principios de un Plan de Ordenamiento Territorial deben promover el desarrollo sustentable para garantizar el buen vivir y la construcción de equidad e inclusión en el territorio, fomentar las actividades productivas y agropecuarias, la prestación equitativa de servicios públicos, construcción de un hábitat y vivienda seguros y saludables.

El COOTAD determina que, la formulación e implementación de estrategias integrales de hábitat y vivienda que impliquen servicios, espacio público, transporte público, equipamiento, gestión del suelo y gestión de riego, deben estar acordes a los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad; adicionalmente, asigna a los Gobiernos Autónomos Descentralizados la responsabilidad de la prestación de los servicios públicos y la implementación de las obras, asegurando la distribución equitativa de los beneficios y las cargas. De modo más específico; señala que la Planificación del Ordenamiento Territorial y la Planificación de Uso y Gestión de Suelo es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

La Planificación Territorial apunta a insertar la visión del territorio en las determinaciones, políticas y estrategias de la planificación económica, social y ambiental y racionalizar las intervenciones que cada comunidad hace en su territorio, contribuyan al desarrollo y aprovechamiento sostenible.

A partir de esas nociones, el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Pujilí y el Plan de Uso Gestión de Suelo definió como sus objetivos el establecer una estrategia de uso, ocupación y manejo del suelo para alcanzar los objetivos económicos, sociales y ambientales del Cantón; diseñar y establecer instrumentos y procesos para la ejecución de tales intervenciones y,

finalmente, procurar que las mismas tengan articulación y concordancia entre sí, con otros niveles de gobierno y con las que a nivel general se propone la colectividad, para concretar los objetivos propuestos.

Para ello, el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Pujilí y Plan de Uso y Gestión de Suelo, precisa de un adecuado soporte legal, que sea de cumplimiento obligatorio, tanto para las unidades y dependencias de la estructura municipal como para la población en su conjunto y que, además, tenga un carácter vinculante para los otros niveles de gobierno que intervengan en el territorio del Cantón.

Se consideró pertinente que todo ese cuerpo legal conforme una sola Ordenanza con el objeto de garantizar que su estructura permanezca inalterada y que los eventuales cambios o modificaciones que puedan requerirse en el futuro se efectúen de manera integral, verificando que no se generen discordancias y evitando el riesgo de que una parte de las normas pueda quedar obsoleta respecto del conjunto.

CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 95 de la Constitución de la República del Ecuador, faculta a las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participar de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder (D ciudadano. Como en efecto han participado los sectores sociales y actores claves del cantón Pujilí en diferentes foros, reuniones y talleres donde se ha consensuado, después de haber expuesto sus necesidades y visiones que se han incorporado en la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial;
- Que,** el Art. 241 de la Carta Constitucional, establece illa planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados"
- Que,** el Art. 264 de la Constitución de la República determina como competencia de los gobiernos municipales entre otras: Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural". 2 "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.", para cuyo efecto expedirán ordenanzas cantonales;
- Que,** de conformidad a lo dispuesto en el Art. 270 ibidem, "Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.",
- Que,** el Art. 415 ibidem, determina que el Estado Central y los gobiernos autónomos descentralizados, deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento

territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e Incentiven el establecimiento de zonas verdes;

- Que,** el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que 'los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera...’;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador dentro de su artículo 264, numeral 1; al igual que el artículo 55, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, citan como una de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial;
- Que,** el artículo 54, literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta como una de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado *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 parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas.*
- Que,** el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 2 literal 4) son lineamientos para el desarrollo el *Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas.*
- Que,** el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 44, literal b), al referirse a las disposiciones generales de los planes de ordenamiento territorial; a nivel cantonal se observará el siguiente criterio: *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*
- Que,** Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su Artículo 1.- Ámbito de aplicación. La presente Ley es de orden público y de jurisdicción nacional. Las disposiciones de esta regulan las relaciones del Estado con las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, en materia de tierras rurales; y de comunas y comunidades, pueblos y nacionalidades en cuanto al reconocimiento y adjudicación a título gratuito de territorios que se encuentran en posesión ancestral; y a la protección y seguridad jurídica de tierras y territorios de su propiedad.

- Que,** Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su Artículo 2.- Objeto. Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos.
- Que,** en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativas específicas con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano;
- Que,** el código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 466 establece las atribuciones en el ordenamiento territorial de los Gobiernos Municipales;
- Que,** es necesario actualizar las normas de uso, ocupación, aprovechamiento de suelo urbano y rural del Cantón Pujilí con el fin de contar con un instrumento técnico legal que contribuya a un mejor servicio
- Que,** es necesario sistematizar toda la norma urbana y rural atinente o relacionada al régimen administrativo del suelo, para dotar de coherencia y racionalidad al ordenamiento jurídico cantonal, y dar seguridad jurídica a los administradores;
- Que,** el artículo 567 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las empresas privadas que utilicen u ocupen el espacio público, vía pública y el espacio aéreo estatal, regional, provincial o municipal, para la colocación de estructuras, postes y tendidos de redes, tributarán al Gobierno Autónomo Descentralizado respectivo la tasa o contraprestación por dicho uso u ocupación;
- Que,** el artículo 54 letra a) del COOTAD, dispone: “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”
- Que,** el artículo 54 letra o) del COOTAD, dispone: “Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”
- Que,** la letra m) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: “Regular y Controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización”;

Que, el artículo 55 letra a) del COOTAD, dispone: “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”;

Que, el artículo 11 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS): 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:

1. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados regionales delimitarán los ecosistemas de escala regional; las cuencas hidrográficas y localizarán las infraestructuras hidrológicas, de conformidad con las directrices de la Autoridad Única del Agua; la infraestructura de transporte y tránsito, así como el sistema vial de ámbito regional.

2. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados provinciales integrarán el componente de ordenamiento territorial de los cantones que forman parte de su territorio en función del modelo económico productivo, de infraestructura y de conectividad de la provincia.

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.

4. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados parroquiales rurales acogerán el diagnóstico y modelo territorial del nivel cantonal y provincial, y podrán, en el ámbito de su territorio, especificar el detalle de dicha información. Además, localizarán sus obras o intervenciones en su territorio.

Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial deben contemplar el territorio que ordenan como un todo inescindible y, en consecuencia, considerarán todos los valores y todos los usos presentes en él, así como los previstos en cualquier otro plan o proyecto, aunque este sea de la competencia de otro nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Que, el Art. 57 del COOTAD, determina como atribuciones del Concejo Municipal entre otras las establecidas en los literales a), e) y x), que se refieren a: expedir ordenanzas

cantonales, aprobar el Plan Cantonal de Desarrollo y el de Ordenamiento Territorial, regulación y control del uso del suelo en el territorio del cantón;

Que, el artículo 296 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina que el ordenamiento territorial comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas que permiten su apropiado desarrollo territorial. La formulación e implementación de los planes deberá propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes;

Que, el artículo 299 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece la coordinación entre los gobiernos autónomos descentralizados para la formulación de las directrices que orienten la formulación de los planes de desarrollo; y, planes de ordenamiento territorial, a su vez, los artículos 300 y 301, del mismo cuerpo legal regulan la participación en la formulación, seguimiento y evaluación de sus planes; y, la convocatoria a sesiones de los consejos de planificación;

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: "La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios, Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa"

Que, el artículo 13 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, define que: "El gobierno central establecerá los mecanismos de participación ciudadana que se requieran para la formulación de planes y políticas, de conformidad con las leyes y el reglamento de este código.

El Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa acogerá los mecanismos definidos por el sistema de participación ciudadana de los gobiernos autónomos descentralizados, regulados por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, y propiciará la garantía de participación y democratización definida en la Constitución de la República y la ley

Se aprovechará las capacidades y conocimientos ancestrales para definir mecanismos de participación";

Que, el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, indica que se constituirán, mediante acto normativo, los Consejos de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, indica las funciones específicas del Consejo de Planificación del GAD Cantonal:

- 1 Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito O indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente.

- 2 Velar por la coherencia del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo.
- 3 Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial.
- 4 Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos.
- 5 Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno.
- 6 Delegar la representación técnica ante la asamblea territorial,

Que, el artículo 44, literal b), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que 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 O nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 27 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo establece la obligatoriedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de contar con un Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Que, el artículo 40 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo establece los instrumentos de planeamiento del suelo y debe contener en los mismos polígonos de intervención territorial, tratamientos y estándares urbanísticos.

Que, el Consejo de Planificación, en sesión de 31 de marzo de 2021, emitió la “*Resolución Favorable del Proyecto: Actualización del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial – PdyOT para el período 2021 – 2026*”; y,

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 57, letra a), x) y 87, letra a), b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; así como la Disposición de la Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pujilí 2021-2026 y el Plan de Uso Gestión de Suelo del cantón Pujilí, establece que es obligación del Concejo Municipal dictar la ordenanza de uso y ocupación del suelo, expide.

LA ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2021 - 2026 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO PARA EL CANTÓN PUJILÍ.

LIBRO I

DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Definición. –

Los planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pujilí, de aquí en adelante los PDOT, son el instrumento superior de planificación, ejecución y control, que contiene los mecanismos y disposiciones dirigidos a lograr el desarrollo ambiental, económico, social e institucional y el correspondiente ordenamiento territorial.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. –

El PDOT y la presente ordenanza, tiene un ámbito de aplicación en la circunscripción territorial del cantón Pujilí y son los instrumentos que norman el ejercicio de las funciones y atribuciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí. Por lo tanto, sus disposiciones son obligatorias para los actores del sector público y privado que actúan en la jurisdicción cantonal de Pujilí.

Artículo 3. Vigencia. –

Los PDOT, entrarán en vigencia desde el día de su aprobación por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su correspondiente publicación en el Registro Oficial, hasta alcanzar los objetivos y resultados planteados contemplándose como límite el año 2026.

Artículo 4. Principios. –

Los PDOT se rigen por los siguientes principios:

- a) La participación protagónica, en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano bajo los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad;
- b) La planificación del desarrollo que propicie la equidad social y territorial, garantizando a las personas, tanto al acceso equitativo, permanente, seguro y de calidad al: agua, aire y suelo; como a la soberanía alimentaria, promoviendo la concertación participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente, todo lo cual conlleva al régimen del Buen Vivir, en el concepto más amplio y detallado,

- c) La promoción de un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo, que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado, como lo señala la Constitución de la República,
- d) La generación de sus propios recursos financieros, en un marco de O responsabilidad, eficiencia, eficacia, aprovechamiento y transparencia; y,
- e) La participación ciudadana en la ejecución y control, del cumplimiento de los planes de desarrollo en los respectivos niveles.

Artículo 5. Instrumentos de aplicación. –

Los instrumentos principales de aplicación de los PDOT, están constituidos por: la presente Ordenanza, el Plan de Desarrollo, el Plan de Ordenamiento Territorial y el Modelo de Gestión, que constan en la memoria técnica de los PDOT.

CAPÍTULO II COMPONENTE ESTRATÉGICO

SECCIÓN PRIMERA DE LOS OBJETIVOS E INDICADORES

Artículo 6. Objetivo General. –

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pujilí, tienen como objetivo general convertir al Cantón Pujilí al año 2026, en un cantón de importancia económica decisiva que, permita mejorar el nivel y la calidad de vida de todos sus habitantes, en un ambiente de equidad, solidaridad social, seguridad y aprovechamiento sostenible de la naturaleza y sus recursos.

Artículo 7. Objetivos específicos. –

El PDOT, persigue los siguientes objetivos específicos:

- Alcanzar un alto grado de crecimiento económico cantonal y regional con una mejor distribución del ingreso.
- Construir y fortalecer la promoción de una ciudadanía de equidad e igualdad para los grupos vulnerables.
- Brindar a la población, condiciones y oportunidades que permita el uso y ocupación democráticos del suelo, de manera organizada, normada y segura del territorio, el acceso

equitativo a los servicios básicos y sociales, el usufructo de un ambiente natural y construido sostenibles.

- Fortalecer los niveles de movilidad, conectividad y acceso a los servicios energéticos, lo que incide favorablemente en el desarrollo de las actividades de la población.
- Promover el desarrollo integral mediante el uso adecuado de los recursos económicos y el fomento de alianzas estratégicas con actores territoriales, estableciendo políticas que generen productos y servicios de calidad.
- Alcanzar un alto grado de calidad ambiental, que aporte al mejoramiento de las condiciones de vida de sus habitantes, cuyas actividades mantengan armonía con los recursos naturales y ecosistemas estratégicos.

Artículo 8. Indicadores y metas. –

Los indicadores que permiten verificar el logro de los objetivos del PDOT, son referentes obligatorios para el desarrollo de las líneas de acción, programas y proyectos que forman parte del plan, estos indicadores y las metas podrán modificarse o reajustarse según los mecanismos que esta ordenanza prevé,

Cuando el Sistema de Planificación esté en operación se integrarán al Sistema Nacional de Indicadores o instrumento similar que entre en vigencia según disponga la ley respectiva.

Las metas del PDOT, para el período 2021 - 2026, son las que constan en el modelo de gestión del mismo período. Para los períodos siguientes se definirán con base en los reportes que emita el Sistema de Monitoreo, Evaluación y Retroalimentación de los planes y los mecanismos previstos por esta ordenanza.

SECCIÓN SEGUNDA

LÍNEAS DE ACCIÓN E INVERSIONES AL 2026

Artículo 9. Ejes de Acción. –

Los ejes de acción que se prevén para la aplicación del PDOT son los siguientes:

Eje 1: Territorio Equitativo y Seguro, que reúne un conjunto de acciones orientadas al usufructo equitativo y democrático de los recursos naturales en condiciones de sostenibilidad ambiental.

Eje 2: Participación Ciudadana Decisoria, que contempla acciones que propugnan el fortalecimiento del tejido social y el fortalecimiento del control y veedurías ciudadanas en el proceso de aplicación del PDOT y sus componentes.

Eje 3: Economía Próspera y Solidaria, reúne acciones que buscan mejorar y fomentar la condición económica social de la población del cantón.

Los programas de todos y cada uno de los ejes deberán concretarse hasta el año 2026, constituyen las líneas de acción estratégica del plan. Tanto sus contenidos como los montos de inversión que demandan son de obligatoriedad general Pueden modificarse o reajustarse con base en los reportes del Sistema de Monitoreo, Evaluación y Retroalimentación del PDOT y cumpliendo los requerimientos previstos por esta ordenanza para efectuar esos cambios.

SECCIÓN TERCERA MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 10. El modelo de ordenamiento territorial cantonal. –

La organización del territorio que permite el desarrollo sostenible cantonal previsto por el plan, consta en la memoria técnica del PDOT y sus mapas como Anexo a la presente Ordenanza.

CAPÍTULO III DISPOSICIONES NORMATIVAS Y DE GESTIÓN

SECCIÓN PRIMERA SUELO

Artículo 11. Clasificación del suelo. -

El suelo del cantón Pujilí se clasifica en urbano, rural y SNAP (Sistema Nacional de Áreas Protegidas), el suelo urbano a su vez se sub clasifica en: consolidado, no consolidado, protección: riesgos, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales y paisajísticas que ameritan su protección; el suelo rural se sub clasifica en rural de producción, rural de protección, rural de aprovechamiento extractivo, y de expansión urbana.

Esta clasificación, y sus delimitaciones podrán ser reformadas únicamente por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial.

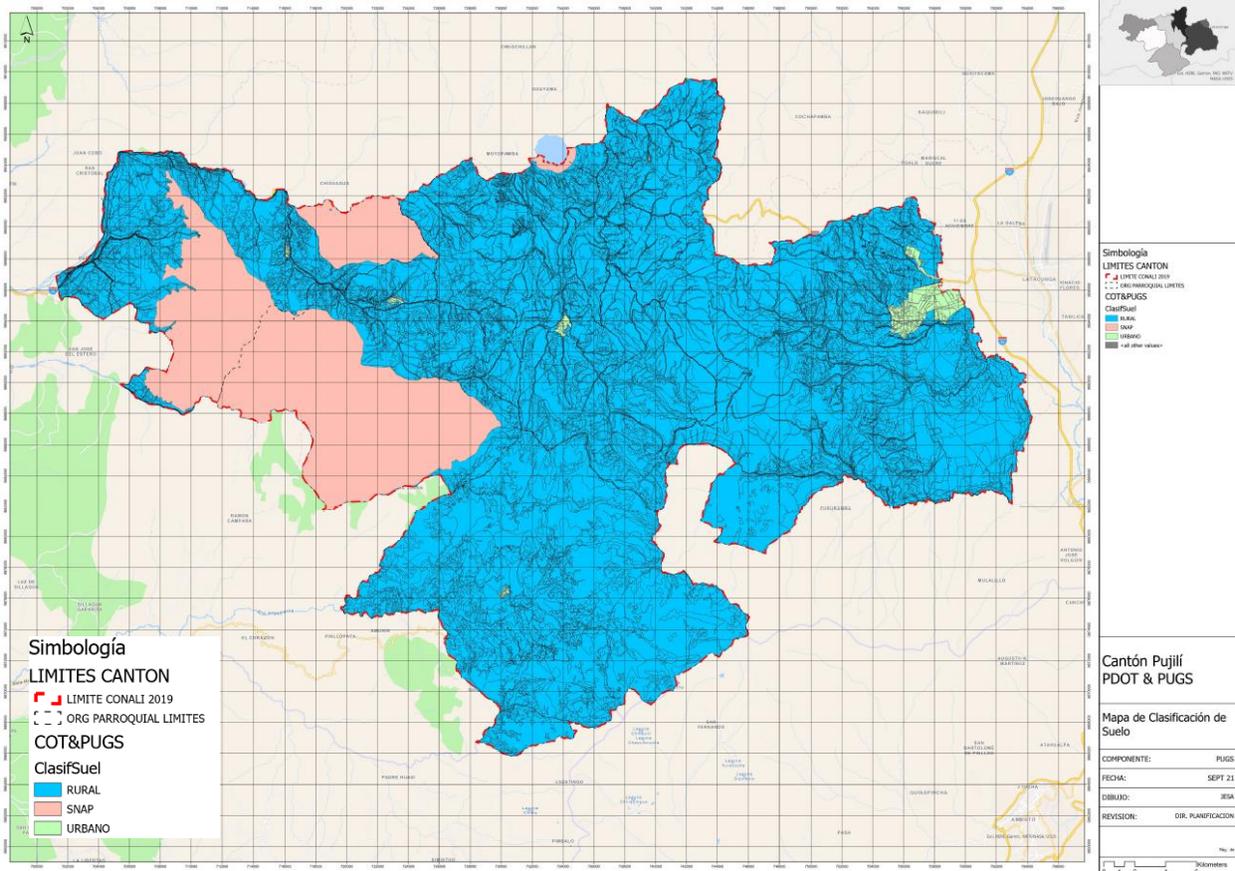
Artículo 12. Suelo Urbano. –

El suelo urbano es el soporte físico que actualmente presenta ocupación de población concentrada y que en su mayoría está dotado por infraestructura de servicios básicos y públicos y que en su conformación y tramas presentan una red continua vial que conecta espacios públicos y privados. El suelo urbano se sub clasifica en: consolidado, no consolidado, urbano parroquial y protección por riesgos.

Artículo 13. Suelo Rural. -

El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, de protección ambiental, extractivas, o 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: de Expansión Urbana, Producción, de Aprovechamiento Extractivo, de Protección.



Mapa de Clasificación del Suelo

PARÁGRAFO PRIMERO SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 14. Urbano Consolidado. -

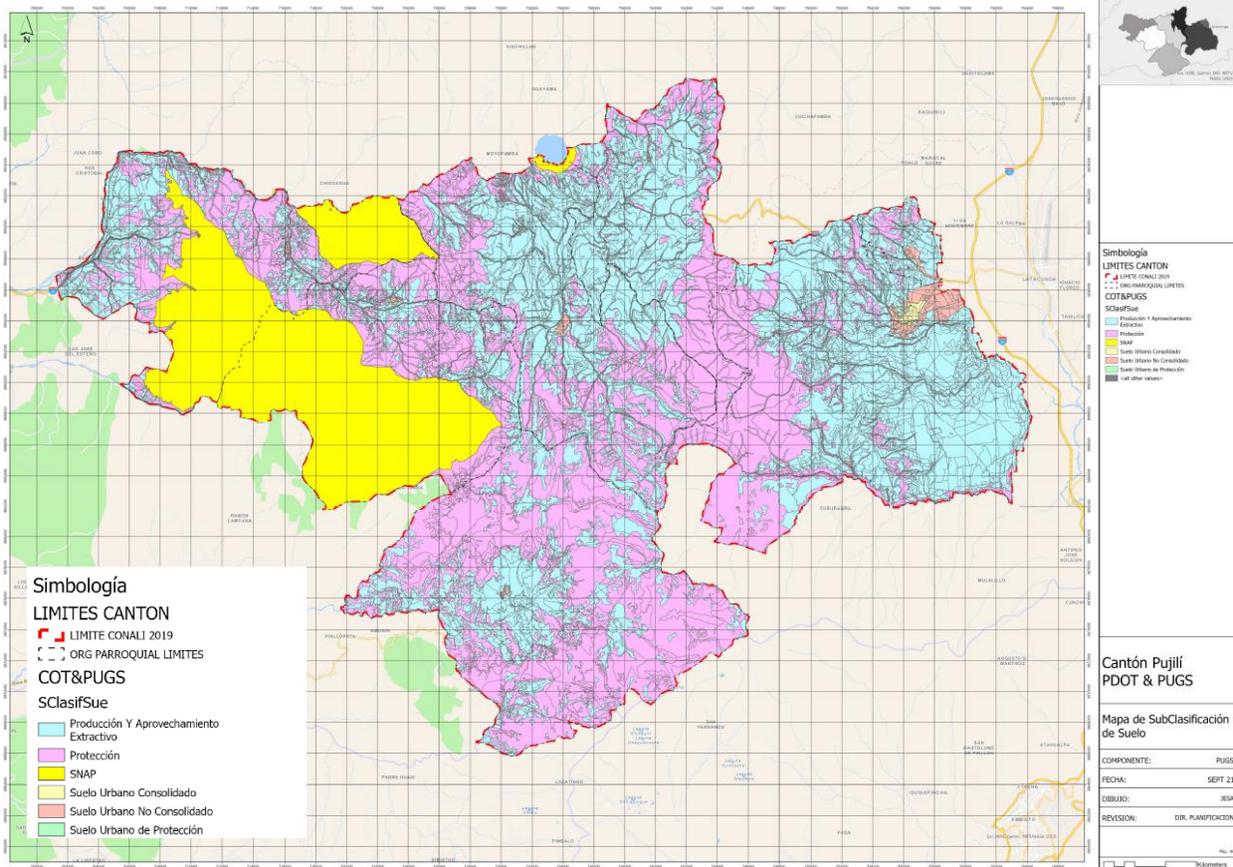
Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por edificaciones para la habitación.

Artículo 15. 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 de intervención para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Artículo 16. 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 registrará 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.



Mapa de Subclasificación del Suelo

PARÁGRAFO SEGUNDO
SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

Artículo 17. Definición

Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, que deberá observar un equilibrio con la conservación ambiental. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Artículo 18. Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo. -

Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza y un equilibrio ambiental y que está condicionado al cumplimiento de requisitos ambientales y técnico mineros.

Contemplando los siguientes tipos:

1. Concesión para materiales de construcción.
2. Libre aprovechamiento para obras públicas.
3. Explotación de minerales no metálicos

Las áreas extractivas que constan en el plano de aprovechamiento extractivo se condicionan al orden jerárquico de respeto del suelo de producción, de protección y a la Normativa Nacional vigente en orden de importancia, debiendo considerarse los espacios resultantes de la explotación minera como escombreras en su cierre técnico (*.EPZ).

Artículo 19. Suelo 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 y que consten en Sistemas Nacionales de Áreas Protegidas y en subsistemas locales, tales como, cuencas, microcuencas y sistemas hidráulicos del cantón. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, 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.

Artículo 20. Suelo Rural de Expansión Urbana. -

Es el suelo rural que podrá ser transformado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana deberá ser siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en normativa secundaria.

El suelo de expansión no es apto para la vivienda o urbanización sino en virtud de su transformación a urbano, se lo entiende principalmente como el área reservada para el crecimiento de la Ciudad.

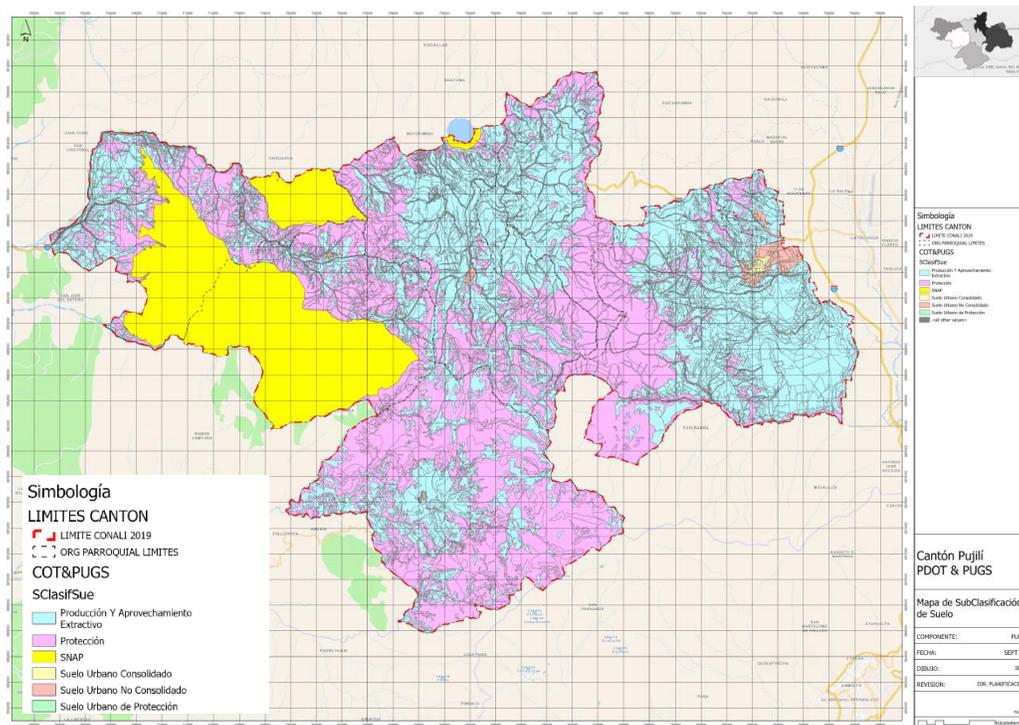
Su transformación a urbano se hará obligatoriamente por plan parcial, se prohíbe la incorporación de lotes individuales de esta sub clasificación a urbano.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustará a la vialidad 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 la LOOTUGS.



Mapa de Subclasificación del Suelo

PARÁGRAFO TERCERO TRATAMIENTO DEL SUELO

Artículo 21. Polígono de Intervención Territorial

Cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) deberá contemplar un tratamiento urbanístico específico de acuerdo a lo descrito en el artículo 4, literales 15 y 16 y, el artículo 42 de la LOOTUGS de la siguiente manera:

Artículo 22. Suelo urbano consolidado. -

Son objeto de los siguientes tratamientos:

- a) Conservación. - Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) Sostenimiento. - Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
- c) Renovación. - Áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Artículo 23. Suelo urbano no consolidado.

Son objeto de los siguientes tratamientos:

- a) Mejoramiento Integral. - Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.
- b) Consolidación. - Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.
- c) Desarrollo. - Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

Artículo 24. Suelo urbano y rural de protección. -

Son objeto de los siguientes tratamientos:

- a) Conservación. - Para aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) Recuperación. - Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

Artículo 25. Suelo rural de producción o de aprovechamiento extractivo.-.

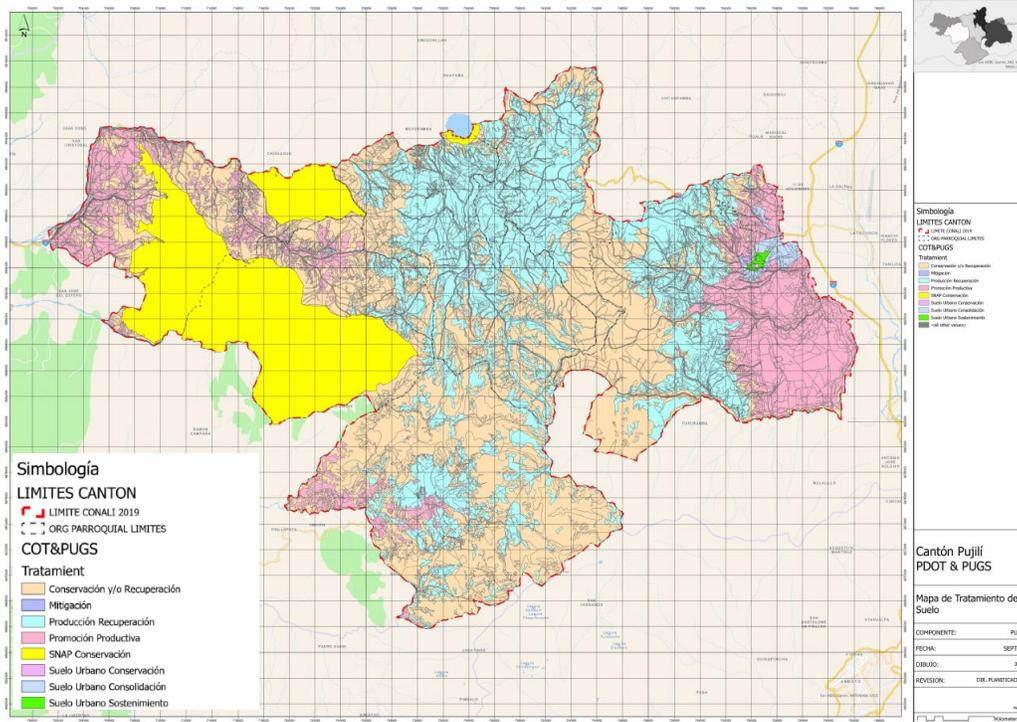
Son objeto de los siguientes tratamientos:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.

Artículo 26. Suelo rural de expansión urbana

Son objeto de los siguientes tratamientos:

- a) Desarrollo. - Áreas que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.



Mapa de Tratamiento de Suelo

SECCIÓN SEGUNDA MODELO DE GESTIÓN Y MECANISMOS PARA SU EJECUCIÓN

Artículo 27. Naturaleza de modelo de gestión. –

El modelo de gestión, es el instrumento que permitirá concretar el PDOT, en los distintos períodos de vigencia. Contiene los siguientes elementos:

- Instancia a cargo de la ejecución del PDOT, que define la forma de organización que asume el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Pujilí para poner en marcha los contenidos de los planes,
- Cronograma de programas y proyectos que se ejecutarán en el periodo correspondiente, que contienen las acciones (proyectos) priorizadas para el periodo correspondiente y el monto de inversiones y fuentes que se requiere.
- Sistema y mecanismos para el monitoreo y evaluación del PDOT, que contiene los procedimientos y mecanismos para efectuar el seguimiento y monitoreo del PDOT.
- Plan para el proceso de apropiación del PDOT, por parte de los actores territoriales que contiene los procedimientos de promoción, difusión y comunicación orientados a que los actores institucionales y la ciudadanía en general conozcan y se comprometan a cumplir y respetar las disposiciones emitidas en los mismos.

Para efectos de la Administración Municipal, el contenido del modelo de gestión es de obligatorio cumplimiento para esa administración y por tanto es la base y único referente para la organización administrativa, financiera y presupuestaria de los planes.

Artículo 28. Vigencia del modelo de gestión. –

Cada Administración Municipal al inicio de su gestión, presentará a consideración del Concejo Municipal el Modelo de Gestión o de Gobierno para su período, con base en los objetivos e indicadores de los planes y preparará los correspondientes planes plurianuales.

Para efectos del primer periodo, el Modelo de Gestión que consta en la memoria técnica de los planes, será el que rija durante ese período.

Artículo 29. Mecanismos de financiación. –

Los montos de inversión que demandan los proyectos de cada período deben estar plenamente financiados y constar en el presupuesto municipal. Es obligación del Alcalde o Alcaldesa del cantón, asegurar las fuentes de los recursos; y, del Concejo Municipal, autorizarles a celebrar convenios o acuerdos con entidades de apoyo técnico o financiero según sea del caso.

Artículo 30. Mecanismos de cogestión. –

En tanto los objetivos y resultados buscados por el PDOT, son también y especialmente, de responsabilidad de los actores territoriales; para lo cual, con el objeto de contar con su participación, se podrán establecer los siguientes mecanismos.

- Comités de cogestión para proyectos en marcha: que se conformarán por petición de los actores territoriales o por invitación del Alcalde o Alcaldesa, que asumirían la ejecución de los proyectos del PDOT, con los que se relacionan, operarán con base a acuerdos que definan responsabilidades y aportes.
- Comité de veeduría ciudadana para el control del PDOT o de proyectos específicos: que conjuntamente con los funcionarios municipales aplicarán los procedimientos previstos por el Sistema de Monitoreo de los planes.
- Procedimientos para canalizar denuncias sobre observancia de las normas y disposiciones del PDOT, en todo el territorio cantonal que permitan atender dar respuesta inmediata y optimizar el control del uso y ocupación del suelo,

Los gastos que demanden la instauración y el funcionamiento de estos mecanismos deberán constar en el presupuesto municipal, la unidad responsable del cumplimiento de esta disposición es la Dirección de Participación Ciudadana,

SECCIÓN TERCERA NORMATIVAS SOBRE CONTROL Y SEGUIMIENTO

Artículo 31. Actualización. –

El PDOT, deberá ser actualizado y revisado en base a los procedimientos previstos por el Sistema de Monitoreo y Evaluación, que determina el tipo de análisis y retroalimentación pertinentes.

Sin perjuicio de ese procedimiento habrá una revisión integral al menos cada 4 años. La revisión integral que deberá realizarse al inicio del cuarto año de gestión, implica verificar la situación que se ha alcanzado respecto de los objetivos estratégicos originalmente previstos, las causas que originaron la situación alcanzada; también implica, verificar el cumplimiento de cronogramas, plazos y montos de inversión previstos.

Artículo 32. Procedimiento para actualizar los contenidos del PDOT. –

Los cambios relacionados con el avance; es decir, en relación con objetivos estratégicos y sectoriales deben ser validados por los mismos actores que los aprobaron originalmente. Para el efecto, la unidad administrativa encargada de la ejecución del PDOT y con base en los reportes del Sistema de Monitoreo, preparará una propuesta de modificación de esos objetivos, y, con conocimiento y aprobación del Alcalde o Alcaldesa, los someterá a consideración del Concejo Cantonal de Planificación, según contempla la ley respectiva. Con ese aval presentará la propuesta a los grupos de actores territoriales, Con su validación preparará la versión final de ajuste y actualización del PDOT. Esta versión será conocida y aprobada por el Concejo Municipal y sancionada mediante la reforma pertinente a esta ordenanza.

Los cambios relacionados con el cumplimiento entre lo previsto y lo planificado que impliquen variaciones de costos de inversión, pero no modificaciones del componente estratégico, justificados por los reportes pertinentes del Sistema de Monitoreo y evaluación del plan, serán propuestos por la Unidad Administrativa encargada de la ejecución del PDOT y sometidos a consideración del Alcalde o Alcaldesa. Con su aprobación entrarán en vigencia al interior de las instancias pertinentes de la Administración Municipal. La frecuencia de estas revisiones puede ser anual o coyuntural según amerite la situación.

Los cambios relacionados con el cumplimiento entre lo previsto y lo planificado que no impliquen variaciones de costos de inversión ni modificaciones del Componente Estratégico, justificados por los reportes pertinentes del Sistema de Monitoreo y Evaluación del Plan, podrán entrar en vigencia con autorización de la unidad administrativa encargada de la ejecución del PDOT. Estas revisiones y decisiones pueden adoptarse de modo permanente según determine el Sistema este procedimiento será aplicado, respetando la facultad legislativa establecida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para los señores miembros de la Cámara Edilicia.

Artículo 33. El Sistema de Monitoreo, Evaluación y Retroalimentación de los planes. –

Es un procedimiento que se aplicará para controlar los procesos de concreción de los planes. Es privativa del Alcalde o Alcaldesa la definición del método que se aplique durante su administración, pero es obligatorio que cumpla con los siguientes requerimientos:

Contenido de los reportes:

- El monitoreo y evaluación se efectuará con base en los indicadores previstos por los objetivos del PDOT.
- Grado de cumplimiento de los planes, que implica en qué medida lo ejecutado se ajustó a lo planificado.
- Grado de avance, que implica en qué medida los objetivos o metas que se plantearon para esa fecha se han cumplido.
- Frecuencia de los reportes:
- Respecto del avance en el logro de objetivos estratégicos: al menos cada dos años.
- Respecto del cumplimiento entre lo previsto y lo planificado: al menos cada dos meses.
- Responsable del proceso de monitoreo y evaluación: el área de monitoreo y control, bajo la coordinación de la unidad administrativa encargada de la ejecución del PDOT.
- Con base en la situación detectada, se asumirán decisiones orientadas a mantener, corregir o reforzar el alcance y contenido de los planes.

Participación:

- El proceso debe contemplar la participación de los responsables internos o externos de la concreción de los proyectos del plan, que emitirán los reportes según disponga el sistema.

CAPÍTULO IV SISTEMA DE PLANIFICACIÓN

Artículo 34. El Sistema de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí, está constituido por los siguientes componentes:

a) Instancias.

Consejo Cantonal de Planificación, que se conformará de acuerdo a lo que dispone el artículo No. 300 del COOTAD y las disposiciones pertinentes del Código de Planificación y Finanzas Públicas y sus respectivos reglamentos.

Comité Consultivo Interno, que se conformará con representantes de las direcciones municipales, presidido por el Alcalde o Alcaldesa o su delegado, que se reunirá al menos una

vez al mes, para conocer temas vinculados con la marcha de los planes y formulará recomendaciones sobre los temas que se sometan a su consideración.

La Unidad Administrativa encargada de la ejecución del PDOT, tiene bajo su responsabilidad el control y seguimiento de los planes.

b) Instrumentos territoriales según jerarquía.

Plan de Desarrollo y Plan de Ordenamiento Territorial, que son los instrumentos superiores de la Planificación Cantonal y el máximo referente para la gestión integral del territorio orientada al desarrollo social, ambiental y económico del Cantón y a su organización territorial.

Planes parciales, que amplían y definen con mayor detalle el alcance y disposiciones de los planes, para circunscripciones menores del territorio; contienen en esencia los mismos componentes de los planes y deben ser aprobados mediante ordenanza.

Demandan la participación de los actores territoriales de la circunscripción respectiva.

Planes especiales, que llevan el nivel de detalle de la planificación territorial, a límites menores o eventualmente puntuales de una zona urbana. Su alcance es por lo general de diseño urbano; no demandan la aprobación mediante ordenanza, pero si una resolución.

Instrumentos sectoriales

Planes maestros.

Que proponen soluciones para atender demandas de servicios básicos; actividades económico productivas o de similar naturaleza que siempre se centran en un tema de carácter sectorial. Su ámbito de aplicación por lo general abarca la totalidad del cantón, pero puede centrarse en una circunscripción menor. Siempre deben desprenderse del Plan de Desarrollo y del Plan de Ordenamiento Territorial o ajustarse a sus disposiciones si son previos.

Programas

Están orientados a contribuir al logro de un determinado objetivo de los instrumentos precedentes. Están conformados por uno o más proyectos.

Proyectos

Son los instrumentos mínimos de planificación y permiten la concreción de un componente o subcomponente específico del programa. Para su concreción deben alcanzar el nivel de factibilidad y cumplir con los requerimientos y disposiciones que permitan la contratación de su ejecución.

LIBRO II

TITULO PRELIMINAR

DEL REGIMEN DEL SUELO

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 35. Objeto. -

Esta Ordenanza tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio que 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 del nivel de gobierno municipal.

Artículo 36. Ámbito de 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 incidan significativamente sobre él, realizadas por personas naturales o jurídicas o mixtas en el marco de sus derechos y obligaciones; dentro del territorio cantonal de Pujilí.

Artículo 37. Alcance.

Las disposiciones de la presente ordenanza, expresadas en sus componentes técnicos y legales, se aplicarán en toda la jurisdicción territorial del cantón Pujilí, Provincia de Cotopaxi.

Artículo 38. Jerarquía normativa.

El contenido de esta Ordenanza y de sus componentes técnicos y legales están plenamente alineados con los preceptos constitucionales y legales vigentes, por lo cual prevalecerán por sobre cualquier otra ordenanza, acto administrativo o normativo municipal expedido con anterioridad, que contravenga sus disposiciones.

Artículo 39. De la interpretación de la norma.

En la interpretación de la presente normativa se aplicarán los siguientes criterios:

Toda norma se entenderá en el contexto y en función a los objetivos del Plan de Desarrollo, Plan de Ordenamiento Territorial y Plan Urbanístico del Cantón Pujilí.

Para efectos de aplicación de esta norma, tendrán prelación sobre otras disposiciones de igual o menor jerarquía, aquellas que reconozcan y privilegien el principio de la función social y ambiental de la propiedad, el derecho al disfrute pleno de la ciudad y el interés general.

Artículo 40. Casos imprevistos.

En los casos no contemplados en esta normativa, siempre y cuando se trate de asuntos de interés general o sectorial y no personal o particular, la Dirección de Planificación, efectuará las consultas, comprobaciones y verificaciones requeridas y elaborará un informe técnico y Procuraduría Síndica presentará un informe legal, que deberá ser sometido para conocimiento y resolución del Concejo Municipal.

Artículo 41. Fines. -

Son fines del presente Libro:

1. 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.
2. 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.
3. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.
4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional, así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable.
5. Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado 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.
6. Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de la ciudad y demás centros poblados, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.
7. Racionalizar el crecimiento urbano de la ciudad para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano.
8. 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.

9. Aplicar los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y gestión del suelo, de acuerdo con las competencias del nivel de gobierno municipal; 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.

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

11. Establecer un sistema institucional que permita la generación y el 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.

TITULO I

REGIMEN URBANISTICO

Artículo 42. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo. -

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo que se regulan en esta ordenanza se ejercerán de acuerdo con la normativa sobre ordenamiento territorial, clasificación de suelo, en urbano y rural, su uso, ocupación, aprovechamiento y gestión. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. El propietario del suelo puede desarrollar, edificar y aprovechar su suelo, conforme lo establece la norma municipal o estatal según el caso.

1. La facultad de edificabilidad conferida por el municipio al propietario del suelo respecto de la ordenación territorial y urbanística, no integra el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y obligaciones propias del régimen que corresponda;

2. Todo acto de habilitación de suelo o edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que obligue la norma urbana, debiendo ser motivada su negación. En ningún caso cabe el silencio administrativo cuando estén pendientes requisitos, términos, plazos o procedimientos propios a obtener las autorizaciones pertinentes;

3. Las empresas o en general los prestadores de servicio público garantizarán sus provisiones en función de lo que establezca la planificación urbana, así como emitirán sus informes en los plazos que la norma local prevea, siendo responsables por su retardo u

omisión. Los plazos de los informes deberán estar detallados en la norma administrativa que el Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial establezca mediante resolución.

Artículo 43. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades. -

El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y disposición. La facultad de uso será ejercida en función del derecho a edificar que confiere el GADMIC conforme la norma urbanística del Cantón, y observando siempre la función social de la propiedad.

Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja lo establecido en las normas urbanas y en lo dispuesto en la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales u otras normas conexas.

Las intervenciones que se hicieren en subsuelo o en altura serán determinadas por el plan de ordenamiento territorial, y sus herramientas de planificación.

Artículo 44. Contenido del derecho de propiedad del suelo urbano: facultades. -

Al propietario del suelo urbano se le confiere generalmente el derecho de urbanización como actividad principal de los atributos de su suelo, excepcionalmente el suelo urbano está gravado con suelo de protección ambiental y cultural en cuyo caso los procesos de habilitación del suelo y edificación están restringidos.

Artículo 45. Derechos del propietario del suelo urbano. -

Son derechos del propietario del suelo:

- a) Realizar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su habilitación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente o, cuando los terrenos estén sujetos a una intervención de carácter conjunto, con los copropietarios. Esta obligación se extiende al gestor inmobiliario en caso en que el propietario haya dado su autorización para el desarrollo.
- b) Edificar sobre los predios en las formas y condiciones establecidas en la zonificación respectiva.
- c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas.
- d) Obtener, en todos los casos, la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualquiera de las acciones que a norma le faculte, así mismo tiene derecho a que se respeten las autorizaciones emitidas por el GADMIC Pujilí siempre y cuando fueren otorgadas en estricto cumplimiento

Artículo 46. Obligaciones del propietario del suelo urbano. -

Los propietarios de suelo clasificado como urbano tienen como deberes:

- 1) Edificar acogiéndose estrictamente a lo establecido en la legislación vigente y en los instrumentos de ordenamiento territorial, especialmente en lo referente a uso de suelo, lote mínimo, coeficiente y forma de ocupación. El derecho a edificar se concede a través de la aprobación del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso.
- 2) Desarrollar procesos de urbanización o fraccionamientos con las debidas autorizaciones, dentro de los plazos establecidos y previa cesión gratuita de las áreas que la ley establece como obligatorias para destinarlas a vías, áreas verdes y equipamientos comunales.
- 3) Realizar o completar a su costo las obras de urbanización necesarias para obtener predios individuales, provistos de todos los servicios de infraestructura básica, vial y de equipamiento comunitario.
- 4) Edificar los predios resultantes de productos de urbanización en el plazo establecido al otorgamiento del respectivo permiso.
- 5) Mantener, de manera obligatoria, el o los predios de su propiedad debidamente delimitados mediante cerramientos y todas las edificaciones en condiciones de habitabilidad, higiene y ornato, para evitar su deterioro físico y ambiental.
- 6) Se deberá dar mantenimiento de pintura en las edificaciones por lo menos cada 2 años y cuando el GADMIC Pujilí lo solicite.

Artículo 47. Contenido del derecho de propiedad del suelo rural: facultades. -

Al propietario del suelo rural se le garantiza el derecho de usar gozar y disponer su suelo conforme las vocaciones y aptitudes propias del suelo rural, sean: agrícola, pecuaria, forestal, de protección ambiental y conservación, y de extracción mineral y no es apto para la urbanización, ni vivienda de mediana o alta densidad.

Artículo 48. Derechos del propietario del suelo rural. -

El propietario del suelo rural está facultado para usar, disfrutar y disponer su suelo de conformidad con su naturaleza, vocación y aptitud, dentro de los límites dispuestos por la ley y planes de ordenamiento territorial. Su uso podrá ser destinado a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, o cualquier otro uso vinculado al aprovechamiento

Se faculta a los propietarios del suelo rural, en caso de asentamientos humanos consolidados de destino social, a presentar para estudio y adaptación de polígonos especiales de interés

social con vocación de vivienda en este suelo, para el efecto la norma urbana establecerá las características, y condiciones técnicas, sociales, ambientales y legales necesarias para su aprobación. Para el efecto deberá plantearse mediante ordenanza la incorporación de estos polígonos al planeamiento regular.

Se permite al propietario del suelo rural la edificación de vivienda en los índices de aprovechamiento y coeficientes que están contemplados en el planeamiento.

El suelo rural de expansión urbana requiere instrumentos de ordenación territorial y urbanística específicos que prevean o permitan su paso a suelo urbano, para aquello las facultades del derecho de propiedad incluyen: el derecho de consulta a la Administración municipal, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

Artículo 49. Obligaciones del propietario de suelo rural. -

Son deberes de los propietarios de esta calificación de suelo los siguientes:

- 1) No urbanizar ni fraccionar un predio en formas prohibidas por la ley, esta ordenanza y los instrumentos de planificación y ordenamiento.
- 2) Respetar el régimen de protección en el que se encuentre categorizado, así como las demás condiciones que imponga la normativa local y sectorial y la planificación del cantón, según las características específicas de cada uso y predio.
- 3) Respetar los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en sus predios, con el fin de preservar su especie, de conservar el ecosistema; así también será obligatorio el notificar al Ministerio del Ambiente si se encontrase en su predio el hábitat de una especie de la fauna local que pudiera correr peligro y asegurar su protección.
- 4) Vincular los procesos de edificación con las características naturales, culturales y paisajísticas del ambiente, de tal manera que se asegure un hábitat saludable y seguro en cumplimiento de los objetivos de los instrumentos de planificación y ordenamiento del cantón y la normativa sectorial respectiva.
- 5) Edificar exclusivamente las construcciones que tengan relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o explotación del predio y con la extensión y características del mismo, de conformidad a los planes y normas aplicables

Artículo 50. Derechos de los propietarios de suelo rural de expansión urbana.

Los propietarios de suelo clasificado como rural de expansión urbana tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando a la Administración

la aprobación del correspondiente proyecto para el planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

Mientras el suelo de expansión urbana sea rural y no se transforme a urbano el propietario de este suelo no podrá urbanizarlo.

Es obligación del propietario del suelo rural de expansión urbana el ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo suelo necesario para las vías, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos de conformidad con la legislación nacional.

El GADMIC Pujilí establecerá las etapas y tiempos de incorporación de suelo urbano la misma que estará ligada a la efectiva provisión de servicios de infraestructura, la definición de ejes viales principales, y la captura del mayor valor del suelo por efecto de la transformación del suelo de rural a urbano.

Artículo 51. Deberes de uso, conservación y rehabilitación. -

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, riesgos y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana; el costo de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el numeral anterior se realizará generalmente por los propietarios o por la Administración pública cuando la ley así lo establezca;
2. Los propietarios de suelo deberán observar los usos que se establezcan, así como las relaciones de compatibilidad para cada tipo de suelo, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma urbana para el funcionamiento de cada actividad.

TITULO II DE LA PLANIFICACION TERRITORIAL

CAPÍTULO I INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS PARA EL PLANEAMIENTO

SECCIÓN PRIMERA HERRAMIENTAS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Artículo 52. Instrumentos complementarios. -

Forman parte del sistema de planificación territorial del Cantón Pujilí los siguientes instrumentos complementarios al Plan Cantonal Territorial:

- a) Instrumentos de ordenamiento territorial: Plan de Ordenamiento territorial y Cantonal
- b) Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
- c) Los Planes urbanísticos complementarios: Planes Maestros Sectoriales; planes parciales; otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
- d) Instrumentos de planeamiento de suelo; polígonos de intervención territorial; tratamientos; estándares urbanísticos.
- e) Instrumentos de gestión de suelo, para: distribución equitativa de cargas y beneficios; intervenir en la morfología urbana y estructura predial; financiamiento del mercado de suelo; financiamiento de suelo; gestión de
- f) Las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo;
- g) Normas Ecuatorianas de la Construcción;
- h) Instrucciones Administrativas y flujos de procedimiento específicos;
- i) Los Planes de Ordenamiento Territorial Parroquial

Estos planes deberán ser aprobados según la necesidad y en función de lo que establece la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo para cada caso.

Artículo 53. Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). -

El PUGS es el instrumento componente del Plan de Ordenamiento Territorial que tiene por objeto la definición y estructura de los usos, edificabilidad, aprovechamientos y actividades generales mediante la fijación de los parámetros y normas específicas.

Artículo 54. Plan Maestro Sectorial. -

Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal.

La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

Artículo 55. Contenidos Mínimos de los Planes Maestros Sectoriales.-

Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

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

Artículo 56. Los planes de escala zonal o planes parciales. -

Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en área 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.

Artículo 57. Alcance del plan parcial.

En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente de gestión del plan urbanístico estará debidamente justificado conforme con lo establecido en la ley y en esta ordenanza.

Artículo 58. Obligatoriedad del plan parcial.

Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en el área 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.

Artículo 59. 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.

Artículo 60. Contenidos Mínimos de los Planes Parciales.

Deberán determinar lo establecido en el artículo 32 del Reglamento a la LOOTUGS y contendrán:

- a. Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;
- b. Análisis e incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería así como, del Ministerio del Ambiente;
- c. Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
- d. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
- e. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;

- f. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
- g. Mecanismos de gestión del suelo;
- h. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada; y,
- i. Conclusiones y Anexos.

Artículo 61. Desarrollo de los Planes Parciales:

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

a. Diagnóstico de las Condiciones Actuales: este contemplará un levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta del Plan Parcial, definiendo:

- La delimitación y características del área de actuación urbana y de expansión urbana.
- Valor del suelo en función del uso actual, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- Estructura Predial
- Identificación y delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- Condiciones de amenaza y riesgos de origen natural y antrópico.

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

- Delimitación de afectaciones que restrinjan el derecho a construir respetando las áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
- Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos y la localización de equipamientos públicos y privados.

- Aplicación de la normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.

c. Instrumentos de Gestión del Suelo: Dependiendo del contexto de actuación del plan parcial se incluirán mecanismos de gestión que permitan al Gobierno local incidir en las decisiones de su territorio, a través de:

a) Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (unidades de actuación urbanística, entre otros).

b) Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial (reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre partícipes, entre otros).

c) Instrumentos para regular el mercado del suelo (derecho de adquisición preferente, declaración de desarrollo y construcción prioritaria, declaración de zonas especiales de interés social, anuncio del proyecto, afectaciones, derecho de superficie, banco de suelo, entre otros).

d) Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano (concesión onerosa de derechos, entre otros).

e) Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho (declaratoria de regularización prioritaria, entre otros).

Los instrumentos de gestión del suelo deberán observar lo señalado desde el artículo 47 hasta el artículo 76 de la LOOTUGS.

d. Mecanismos de Financiamiento: Los planes parciales, deberán adoptar un modelo de gestión con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios con la determinación de variables para el cálculo del valor del suelo, costo de construcción de infraestructura general y local.

*Artículo 62. **Los planes especiales.** ~~[JS1]~~*

Son herramientas de planificación que sirven para incorporar nuevas áreas de planeamiento en zonas urbanas, rurales o en propiedad comunal que merecen un tratamiento específico del territorio y una norma de zonificación pormenorizada, en razón de una lógica sectorial a saber: parques industriales, espacios públicos, grandes proyectos urbanos de equipamiento, para la realización de estos planes se deberá contar con estudios ambientales, de movilidad, de densidad, y de impacto urbano o rural.

Son aquellos planes dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión del suelo, de acuerdo al artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 63. Planes Parciales para la gestión de suelo de Interés Social. -

Es el suelo destinado para la planificación o consolidación de predios que tienen clara vocación de urbanización y vivienda de interés social, así como aquellos asentamientos que han sido ocupados espontáneamente y que pueden ser integrados a la planificación urbana de la ciudad, y que no estén ubicados en áreas de protección o riesgo, la identificación de estos lugares se lo hará previa presentación de plan parcial de intervención.

Para la aprobación de estos polígonos se debe cumplir con los requisitos sociales, técnicos y legales contemplados en la norma urbana vigente; el Concejo Municipal excepcionalmente y solo para el caso del inciso anterior podrá contemplar asignaciones de uso y aprovechamiento, así como de lote mínimo en los polígonos definidos, y en concordancia con el nivel de consolidación de los asentamientos.

Se permiten la incorporación de asentamientos ubicados en suelo rural, siempre que tengan un porcentaje igual o superior al 60 por ciento de consolidación y factibilidad de servicios públicos y cumplan con los demás requisitos establecidos en la norma nacional y local.

Artículo 64. Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico.-

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

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

Artículo 65. Normas de Arquitectura y Urbanismo. -

Son las normas funcionales, de ornato, mejora urbana, y los requisitos técnicos mínimos para la implantación de edificaciones, usos, y actividades. En general establecen las condiciones básicas para asegurar condiciones básicas de habitabilidad.

Artículo 66. Normas Ecuatorianas de la Construcción. -

Es el insumo técnico de obligatorio cumplimiento legalmente emitido por el ministerio rector de la política de hábitat y vivienda que define la norma para estructuras y sus condiciones de edificabilidad.

Artículo 67. Instrucciones administrativas y flujos de procedimiento específico. –

Es la norma administrativa secundaria que establece procedimiento y requisitos mínimos, que son de obligatorio cumplimiento. Estas normas no pueden reformar lo dispuesto en ordenanzas. En caso de conflicto o contradicción prevalece la norma legislativa municipal.

Artículo 68. Gestión de la planificación cantonal. -

Para la gestión de la planificación, la administración cantonal podrá recurrir a mecanismos e instrumentos de gestión de suelo tales como: venta o transferencia de derechos de edificabilidad, reajuste de terrenos, redesarrollo, anuncio del proyecto, declaración de desarrollo y construcción prioritaria expropiaciones, compensaciones, así como a convenios de corporación, cogestión, asociaciones público-privadas, mancomunidades y otros instrumentos previstos en el marco legal y administrativo, la aplicación de estos instrumentos se realizarán en los planes parciales, especiales y demás instrumentos de planificación.

Artículo 69. Áreas de promoción. -

El GADMIC Pujilí podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección cantonal, sea de índole vivienda, comercial, industrial, de equipamiento, de movilidad, en suelo urbano o rural, que constituya grandes proyectos urbanos, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Municipal mediante plan especial o parcial.

SECCIÓN SEGUNDA

HERRAMIENTAS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 70. Gestión territorial institucional. -

1. Para la habilitación del suelo y la edificación, la administración cantonal cumplirá con las siguientes obligaciones:
 - a. Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar licencias de subdivisiones, urbanizaciones, integración, reestructuración o reajuste de terrenos, proyectos de diseño urbano y edificaciones; y,
 - b. Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y cantonal.
 - c. Coordinar lo establecido en las normas provinciales y parroquiales en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente.

2. Esta responsabilidad será ejercida por la unidad responsable del ordenamiento territorial de conformidad con el correspondiente orgánico funcional del GADMIC Pujilí.

Artículo 71. Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación. -

Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:

- a) El Informe de Regulación Municipal.
- b) El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.
- c) Informes de consultas o peticiones.

Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen la consulta y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Artículo 72. Informe de Regulación Municipal (IRM). -

El Informe de Regulación Municipal es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que generalmente constan los siguientes datos:

- a) Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio.
- b) Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, tales como: altura máxima, área libre mínima, retiros obligatorios, usos.
- c) Especificaciones obligatorias para la edificación, tales como: altura máxima, área libre mínima, retiros obligatorios, usos.

El Informe de Regulación Municipal será emitido por Dirección de Planificación y por sí mismo no constituye documento para alegar derechos adquiridos.

Ningún informe administrativo puede modificar las características de la zonificación de este suelo, potestad que está atribuida exclusivamente al concejo municipal.

No se podrá autorizar ningún proyecto de habilitación de suelo que modifique o altere la información contenida en la zonificación, si se hiciere la autorización será nula y no confiere derechos adquiridos por haber sido obtenida de mala fe.

Artículo 73. Informe de Factibilidad Urbanística. -

1. Para efectos de factibilidad de intervención y la planificación y diseño de los proyectos inmobiliarios, previo el inicio y como requisito inicial de los procedimientos administrativos de Licencia Urbanística, el interesado deberá obtener el Informe de Factibilidad Urbanística. Este informe tiene como finalidad actualizar y validar las condiciones legales y técnicas del predio para facilitar las intervenciones de habilitación y edificación sujetas a licenciamiento con la

información íntegra administrada y gestionada por el GADMIC Pujilí y sus entidades adscritas o controladas por él.

El Informe de Factibilidad Urbanística contendrá la siguiente información validada:

- a) Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio
 - b) La clasificación del suelo, usos de suelo y compatibilidades, línea de fábrica, restricciones generales e índices de edificación definidos por el PUGS;
 - c) Bordes de quebrada, áreas colindantes con esteros, ríos o canal de aguas lluvia, o servidumbre que se establezca para mantenimiento o preservación del área de protección, zonas vulnerables a riesgos y cualquier otro retiro de seguridad;
 - d) Aclaración de diferencias de áreas;
 - e) Afectaciones de todo tipo, tales como las relacionadas con vías, instalaciones eléctricas, sanitarias o cualquier otra.
 - f) Factibilidad de servicios y el cronograma para su provisión efectiva o, en su caso,
 - g) Proyectos públicos vinculados al predio, de conformidad con los instrumentos de planificación aplicables.
 - h) Requisitos para la tramitación requerida.
 - i) Otra información de la que se pueda determinar afectación al proyecto inmobiliario.
2. El Informe de Factibilidad Urbanística tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición y por sí mismo no constituye documento para alegar derechos adquiridos.
3. El Informe de Factibilidad Urbanística será emitido por Dirección de Planificación la que coordinará con las demás entidades municipales en la provisión de información y la entrega se realizará en el plazo de cuarenta y cinco días contados desde la fecha de requerimiento del interesado.
4. Los proyectos definitivos para habilitación de suelo y edificación se desarrollarán en función de la información constante en el informe de factibilidad urbanística y a lo establecido en el PUGS. La administración no requerirá de información adicional contenida en este informe, así como no podrá negar cualquier aprobación posterior por causa de falta de información.
5. Informe que no otorga ni extingue derechos, en tanto constituye información sobre el predio y la visualización y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Artículo 74. Informe de Compatibilidad de Usos ("ICUS"). -

Es este el instrumento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de circunscripción territorial del GADMIC

Pujilí. El informe de compatibilidad de usos del suelo autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y en los instrumentos de planificación que se expidan en la aplicación de este Libro; será otorgado por Dirección de Planificación.

Artículo 75. Herramientas de gestión del suelo. -

De acuerdo a lo establecido en la norma nacional, y con la finalidad de viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos del desarrollo cantonal se prevé los siguientes instrumentos: Integración Parcelaria, Anuncio de Proyectos y Concesión Onerosa de Derechos.

Artículo 76. Integración Parcelaria. -

La integración parcelaria permite una nueva configuración física y espacial de un área, con la finalidad de englobar dos o más lotes de terreno en uno solo de mayor extensión.

Artículo 77. Anuncio de proyecto. -

El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo real de inmuebles que están ubicados en una zona de influencia por futuras obras públicas, o que merecerán un cambio de normativa.

El anuncio de proyecto tiene como objetivo evitar que el GADMIC Pujilí cancele un valor excesivo en caso de expropiaciones inmediatas y futuras, así como calcular de forma más precisa el aumento en el costo del suelo que ha generado un predio por efecto de las obras o decisiones municipales, a efectos de expropiación se deberá contemplar las normativas vigentes para realizar el anuncio de proyecto antes de la ejecución de la obra.

El anuncio del proyecto se realizará mediante acto administrativo, el cual contendrá el avalúo aplicable para la justa valoración del pago de la expropiación o compra.

Artículo 78. Reajuste de Terrenos. -

El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de posteriormente reestructurarlos con una subdivisión o urbanización nueva, puede ser promovida por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, deberán garantizar el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Artículo 79. . Concesión Onerosa de Derechos.

Para establecer el mayor valor del suelo que pudiere resultar del cambio de norma sea por la transformación de suelo rural o urbano, la modificación de usos del suelo o la autorización de un mayor aprovechamiento, la municipalidad podrá regular mediante ordenanza la venta o transferencia onerosa civil o la carga tributaria, de los derechos a edificar que estableciera.

Artículo 80. Declaratoria de desarrollo prioritario. -

A fin de promover el desarrollo de proyectos de interés público, de vivienda o equipamientos, la municipalidad podrá declarar áreas de desarrollo prioritario a predios baldíos con superficies requeridas para el efecto.

LIBRO III

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 81. Definición

El PUGS delimita las zonas de planeamiento territorial de la Ciudad de Pujilí y establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; la jerarquización vial, las áreas de afectación y protección especial de acuerdo a lo que establece la presente ordenanza.

El PUGS será elaborado por la dependencia administrativa encargada de la gestión y el ordenamiento territorial del cantón, la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Municipal.

Artículo 82. Vigencia. -

El PUGS tendrá vigencia ordinaria de doce años, y deberá ser actualizado al inicio de cada administración municipal en correspondencia con la actualización del PDOT. Las actualizaciones dentro de los doce años solo podrán ser realizadas al componente urbanístico a partir de las herramientas de planificación que establece la ley nacional, en cuanto se refiere al componente estructurante que contiene límite urbano, clasificación y subclasificación del suelo se lo podrá modificar una vez terminado el plazo de vigencia del PUGS.

No se podrá asignar, cambiar o modificar los componentes de la zonificación mediante

Artículo 83. . Naturaleza jurídica y derechos adquiridos. -

Las normas contenidas en esta ordenanza son indicativas y obligatorias para los propietarios del suelo, así como para la administración municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo.

La planificación urbana y el cambio de norma de la zonificación o clasificación del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. Las autorizaciones de habilitación del suelo o edificación legalmente conferidas y que no supongan vicios de nulidad se respetarán en las condiciones que fueron otorgados.

Artículo 84. Elementos del PUGS. -

Son componentes del PUGS, los mapas de clasificación del suelo, usos de suelo, zonificación, ejes viales, afectaciones y aproximación de amenazas que constan como anexos de la presente ordenanza.

Dirección de Planificación queda facultada para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos

Artículo 85. Componentes del PUGS. -

El plan de uso y gestión de suelo tiene dos componentes:

- El componente estructurante;
- El componente urbanístico.

CAPITULO II COMPONENTE DE ESTRUCTURA DEL TERRITORIO

Artículo 86. Del Componente estructurante. -

Se constituye por los contenidos y estructura del PUGS de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible.

SECCIÓN PRIMERA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 87. Clasificación del suelo. -

El suelo del cantón Pujilí se clasifica en urbano, rural y Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), el suelo urbano a su vez se sub clasifica en: consolidado, no consolidado, protección: riesgos, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales y paisajísticas que ameritan su protección; el suelo rural se sub clasifica en rural de producción, rural de protección, rural de aprovechamiento extractivo, y de expansión urbana.

Esta clasificación, y sus delimitaciones podrán ser reformadas únicamente por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial.

Artículo 88. Suelo Urbano. –

El suelo urbano es el soporte físico que actualmente presenta ocupación de población concentrada y que en su mayoría está dotado por infraestructura de servicios básicos y públicos y que en su conformación y tramas presentan una red continua vial que conecta espacios públicos y privados. El suelo urbano se sub clasifica en: consolidado, no consolidado, urbano parroquial y protección por riesgos.

Artículo 89. Suelo Rural. -

El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, de protección ambiental, extractivas, o 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: de Expansión Urbana, Producción, de Aprovechamiento Extractivo, de Protección.

Artículo 90. Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP)

Corresponden a la delimitación del Patrimonio de Áreas Naturales del Estado (PANE) y bosques protectores, definidas como el Sistema Nacional de Áreas Protegidas. En la provincia de Cotopaxi, estas áreas corresponden al Parque Nacional Cotopaxi, el Área Nacional de Recreación el Boliche, el Parque Nacional Llanganates, la Reserva Ecológica de los Ilinizas y bosques protectores, cuya regulación está a cargo del Ministerio del Ambiente.

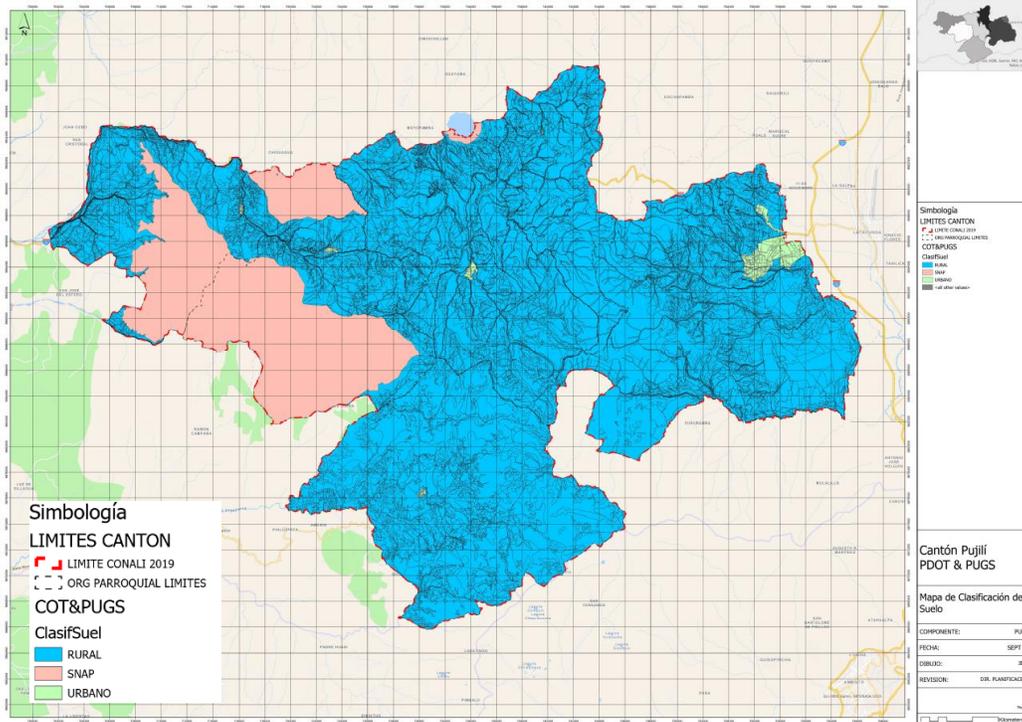
El manejo de estas áreas protegidas requiere la efectiva integración y participación de las poblaciones asentadas en su interior, incluso antes de su creación; en la implementación de las medidas e intervenciones contempladas en sus planes de manejo, los mismos que a su vez incluyen zonificaciones definidas por la Autoridad Ambiental Nacional (Ministerio del Ambiente) al interior de las áreas protegidas que se describen a continuación, y en la cual se propone que se actualice la delimitación de estas zonas en base a la articulación con los Planes de Ordenamiento Territorial de los GAD cantonales y parroquiales que se encuentran inscritos en las siguientes áreas protegidas:

Área Protegida	Unidades que se incluyen en zonificaciones de planes de manejo	Criterio para Uso	Plan de Manejo
Reserva Ecológica Los Ilinizas	Zona de Protección Absoluta	Conservación de la vida silvestre, ecosistemas y servicios ambientales	Plan de Manejo 2008
	Zona de Restauración Ecológica	Recuperación de biodiversidad y restauración de ecosistemas	
	Zona de Uso o Aprovechamiento Controlado, Uso Forestal y/o agro productivo	Uso y aprovechamiento sustentable de recursos	
	De Uso Múltiple	Derecho de propiedad y	

		existencia de centros poblados dentro del área	
Parque Nacional Cotopaxi	Zona Núcleo	Control y protección de los recursos naturales, investigación científica	Plan de Manejo 2011
	Zona de Restauración Ecológica	Recuperación de ecosistemas, monitoreo	
	Zona de Amortiguamiento	Uso y manejo sustentable de los recursos naturales	
	Zona de Uso Especial	Administración y manejo	
	Zona de Uso Público	Control y protección, gestión y manejo	
	Zona de Manejo Especial	Concertar con los propietarios las maneras de uso en concordancia al Plan	
Parque Nacional Llanganates	Zona Núcleo	Zona reservada para asegurar la continuidad de los procesos naturales, sin intervención humana permanente, excepto para fines de protección, vigilancia e investigación científica.	Plan de Manejo 2012
	Zona de Recuperación ecológica	Zona del Parque que estuvo sometida a alteración por la presencia de actividades humanas. Se la protege para que la restauración ocurra en forma espontánea, sin embargo, puede haber actividades de manejo que permiten dicha restauración.	
	Zona de uso público	Es la zona que ha sufrido transformación en el paisaje. Se la maneja para actividades reguladas de ecoturismo, monitoreo hidro climatológico, infraestructura de captación, embalses y conducción de agua, vías de acceso, expediciones científicas y giras ocasionales de grupos pequeños.	

	Zona de uso especial	Esta zona está destinada al desarrollo de infraestructura como guardianías y servicios necesarios para alojamiento temporal de Guardaparques, senderos de patrullaje, puestos de observación, sin alterar los ecosistemas.	
	Zona de amortiguamiento	Es una extensión de territorio adyacente al área protegida dedicada a “amortiguar” los efectos negativos de actividades extractivas o uso intensivo con aplicación de medidas de mitigación o rehabilitación acordadas con los propietarios de la tierra y considerando las características del área y su vinculación con las comunidades aledañas.	

Para un manejo integral de las áreas protegidas, desde el MAE se debe impulsar, además, un manejo mancomunado de la Reserva Ecológica Los Ilinizas entre las Provincias de Cotopaxi y Pichincha; en el Parque Nacional Cotopaxi, entre las provincias de Cotopaxi, Pichincha y Napo; y para el manejo del Parque Nacional Llanganates entre las provincias de Cotopaxi, Tungurahua, Pastaza y Napo.



Mapa de Clasificación del Suelo

PARÁGRAFO PRIMERO SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 91. Urbano Consolidado. -

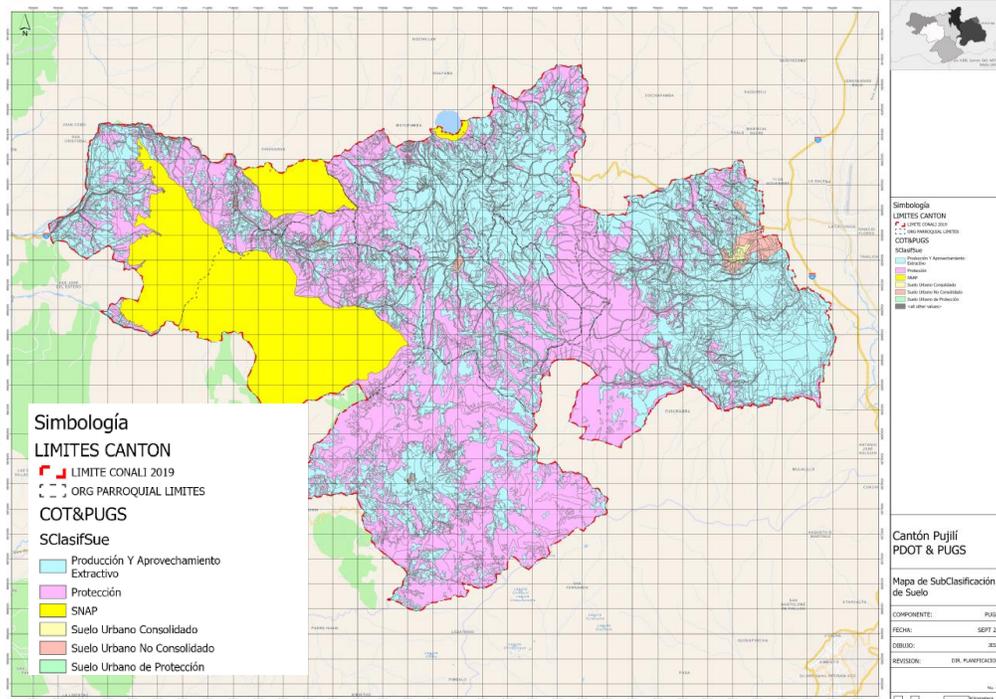
Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por edificaciones para la habitación.

Artículo 92. Suelo Urbano No Consolidado. -

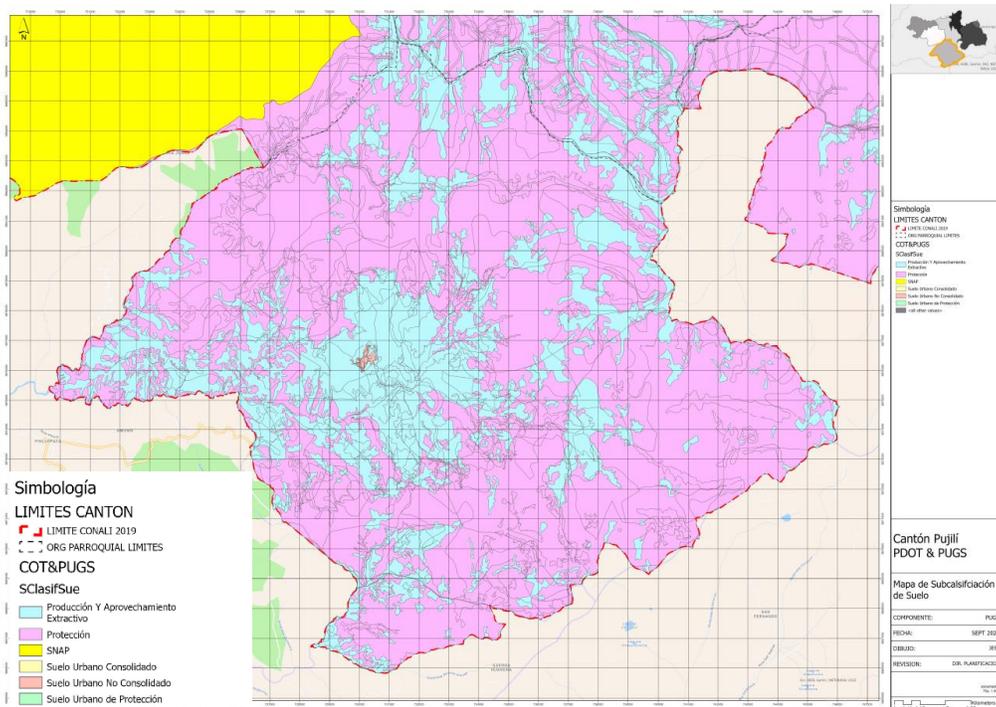
Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso de intervención para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Artículo 93. Suelo Urbano de Protección. -

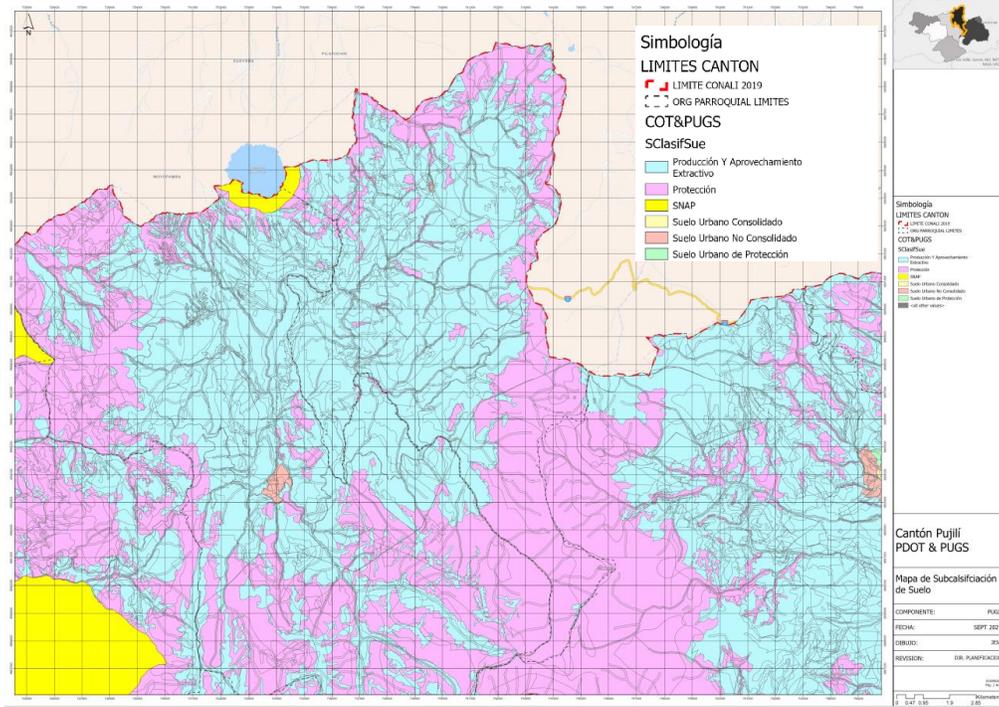
Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se registrará la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria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



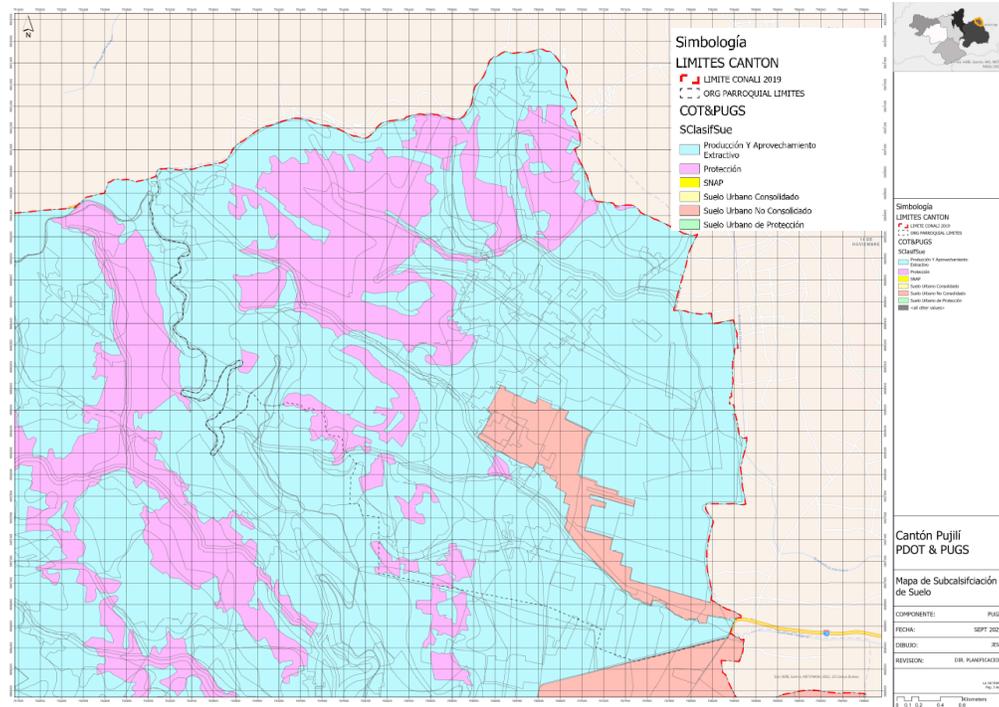
Mapa de Subclasificación del Suelo



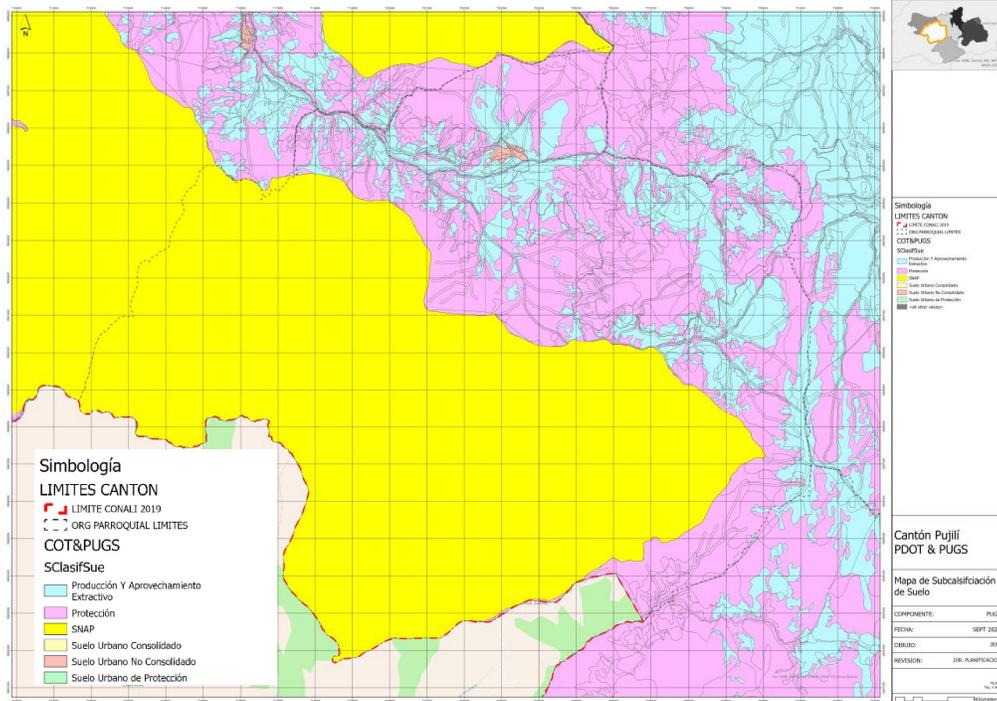
Subclasificación de Suelo Parroquia Angamarca



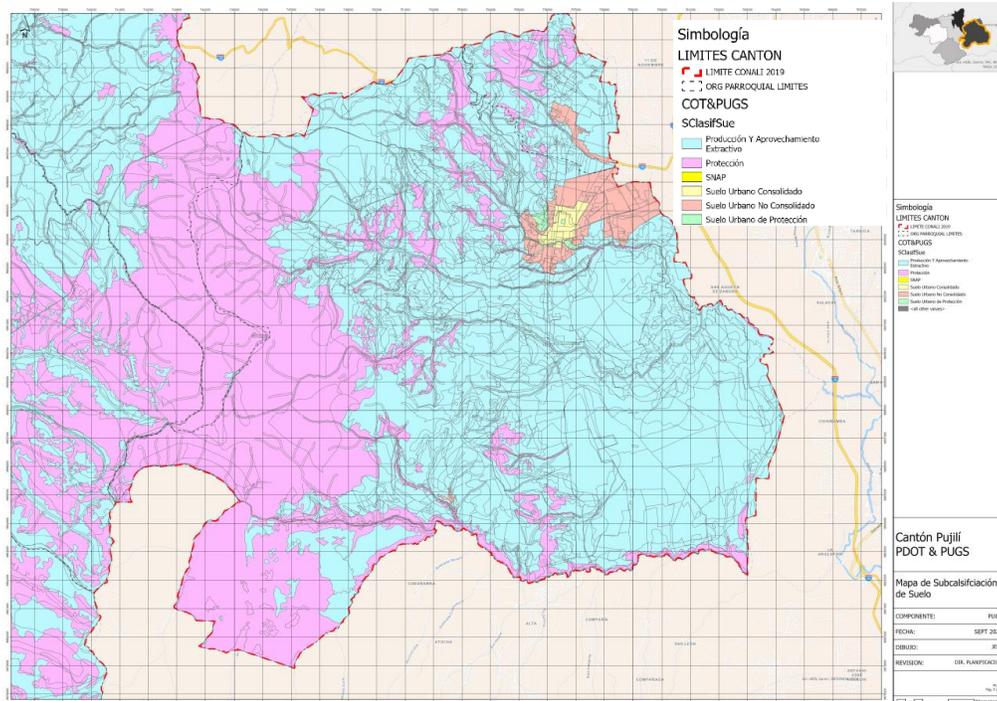
Subclasificación de Suelo Parroquia Guangaje



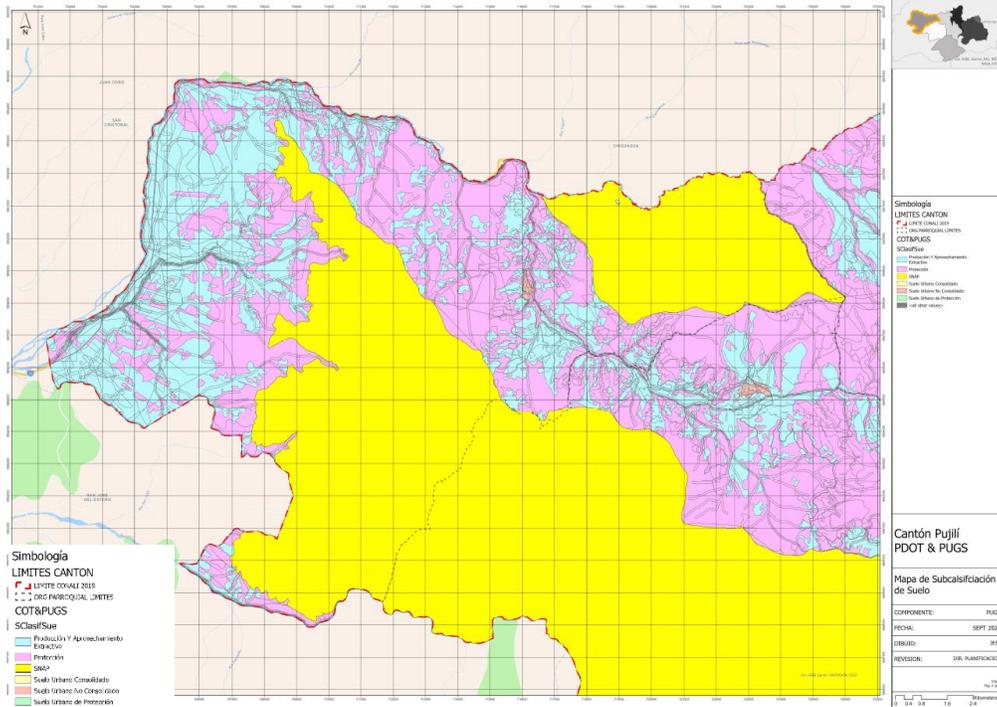
Subclasificación de Suelo Parroquia La Victoria



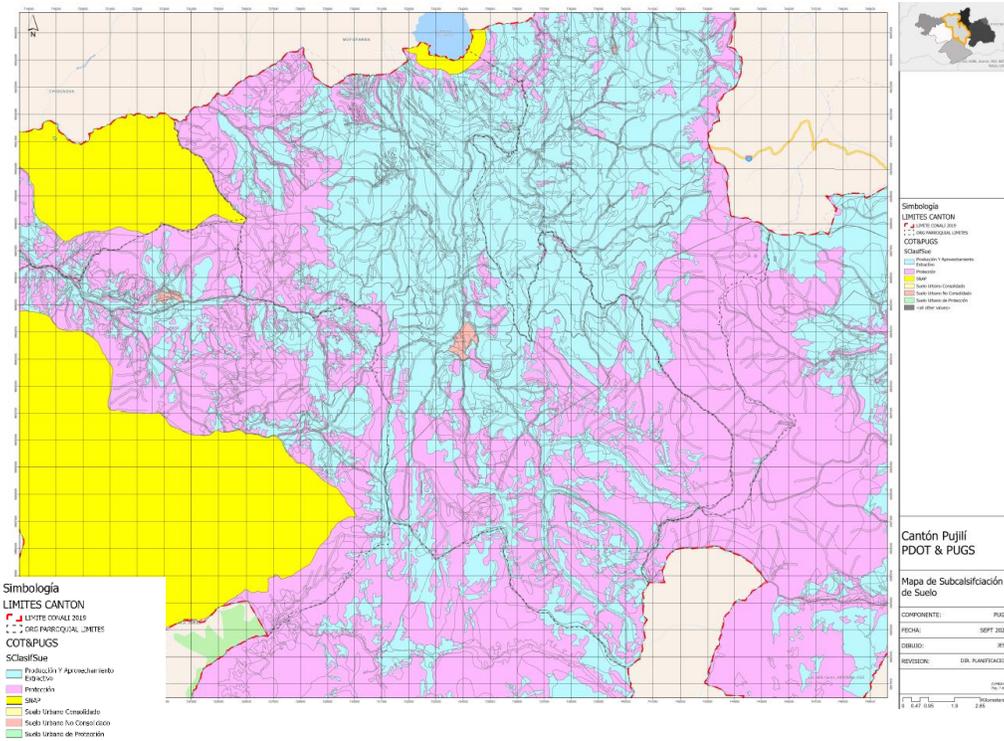
Subclasificación de Suelo Parroquia Pilaló



Subclasificación de Suelo Parroquia Pujilí



Subclasificación de Suelo Parroquia Pilaló



Subclasificación de Suelo Parroquia Tingo La Esperanza

PARÁGRAFO SEGUNDO SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

Artículo 94. Definición

Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, que deberá observar un equilibrio con la conservación ambiental. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Artículo 95. Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo. -

Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza y un equilibrio ambiental y que está condicionado al cumplimiento de requisitos ambientales y técnico mineros.

Contemplando los siguientes tipos:

1. Concesión para materiales de construcción.
2. Libre aprovechamiento para obras públicas.
3. Explotación de minerales no metálicos

Las áreas extractivas que constan en el plano de aprovechamiento extractivo se condicionan al orden jerárquico de respeto del suelo de producción, de protección y a la Normativa Nacional vigente en orden de importancia, debiendo considerarse los espacios resultantes de la explotación minera como escombreras en su cierre técnico (*.EPZ).

Artículo 96. Suelo 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 y que consten en Sistemas Nacionales de Áreas Protegidas y en subsistemas locales, tales como, cuencas, microcuencas y sistemas hidráulicos del cantón. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, 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.

Artículo 97. Suelo Rural de Expansión Urbana. -

Es el suelo rural que podrá ser transformado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana deberá ser siempre colindante con

el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en normativa secundaria.

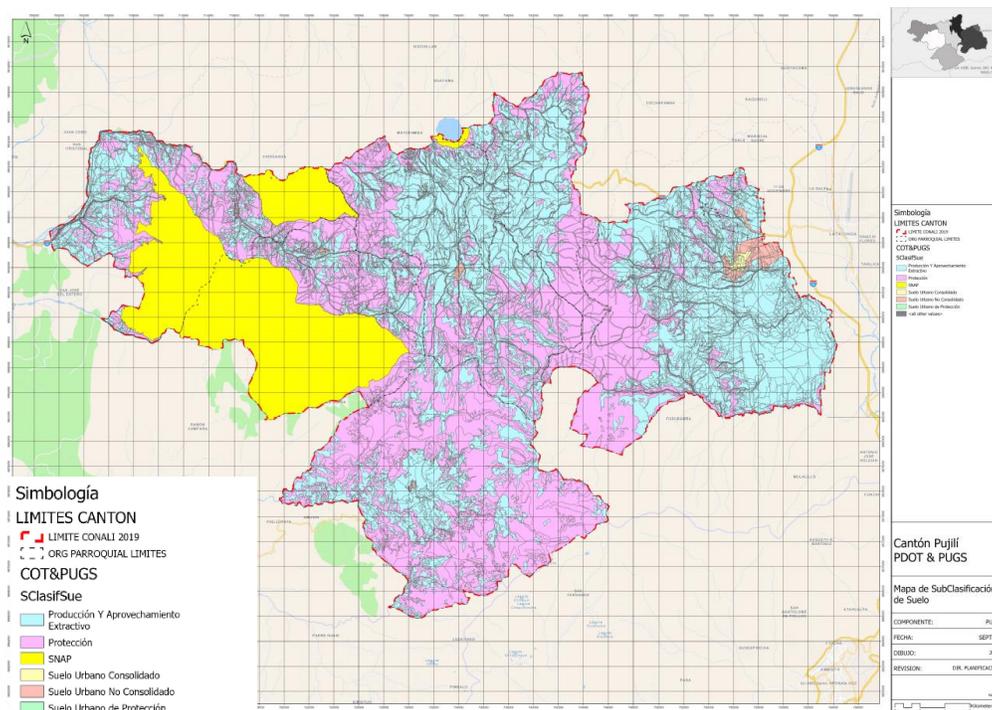
El suelo de expansión no es apto para la vivienda o urbanización sino en virtud de su transformación a urbano, se lo entiende principalmente como el área reservada para el crecimiento de la Ciudad.

Su transformación a urbano se hará obligatoriamente por plan parcial, se prohíbe la incorporación de lotes individuales de esta sub clasificación a urbano.

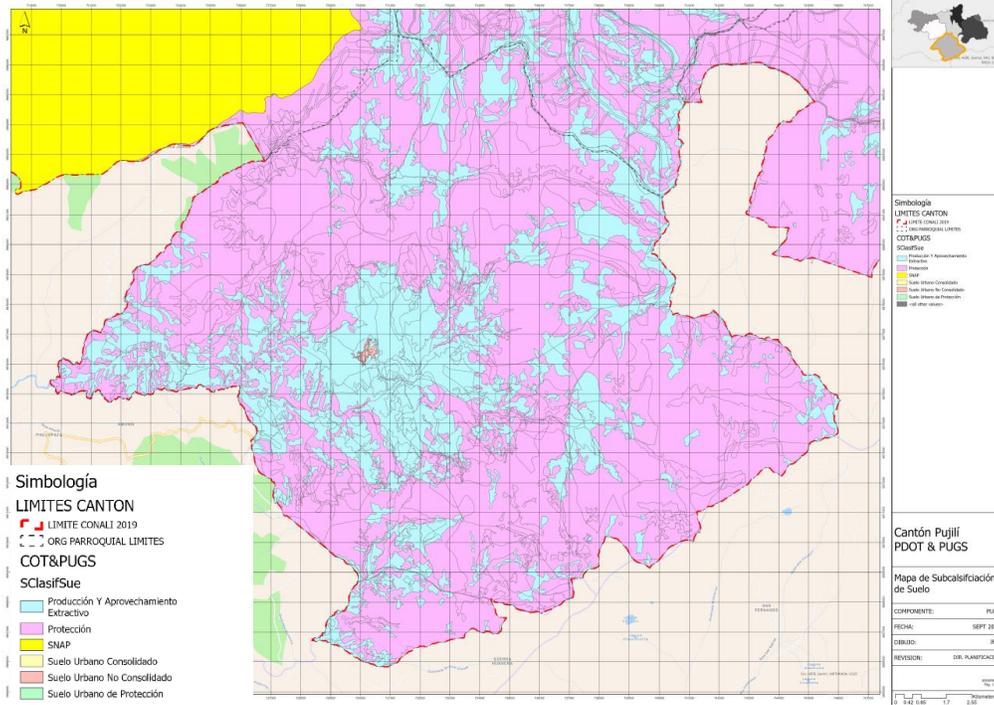
La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustará a la vialidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a 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.

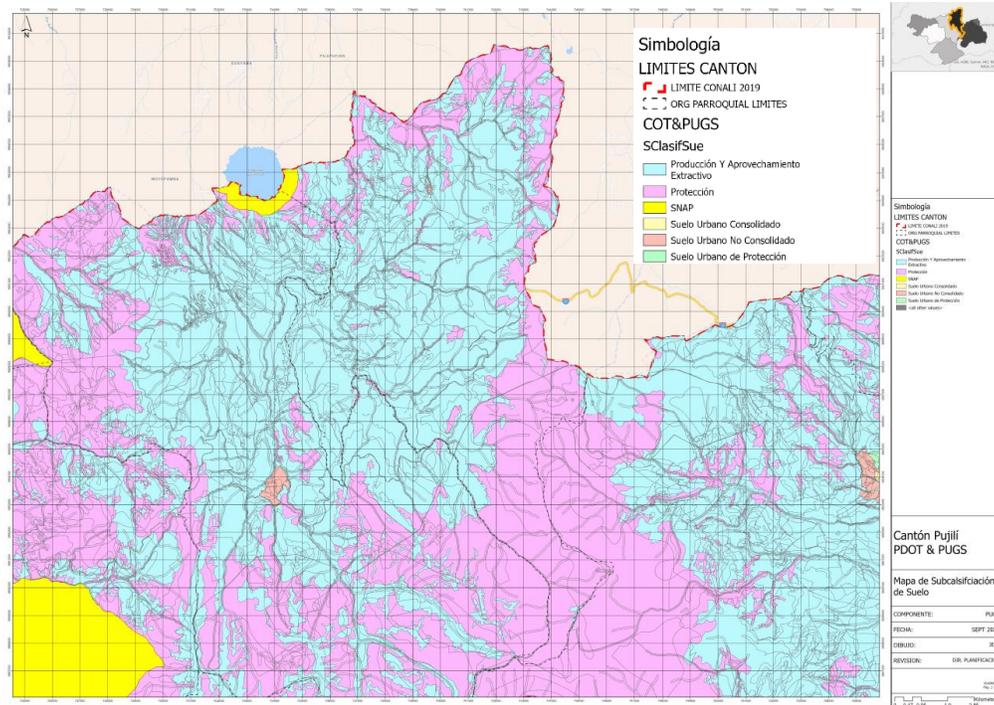
Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en la LOOTUGS.



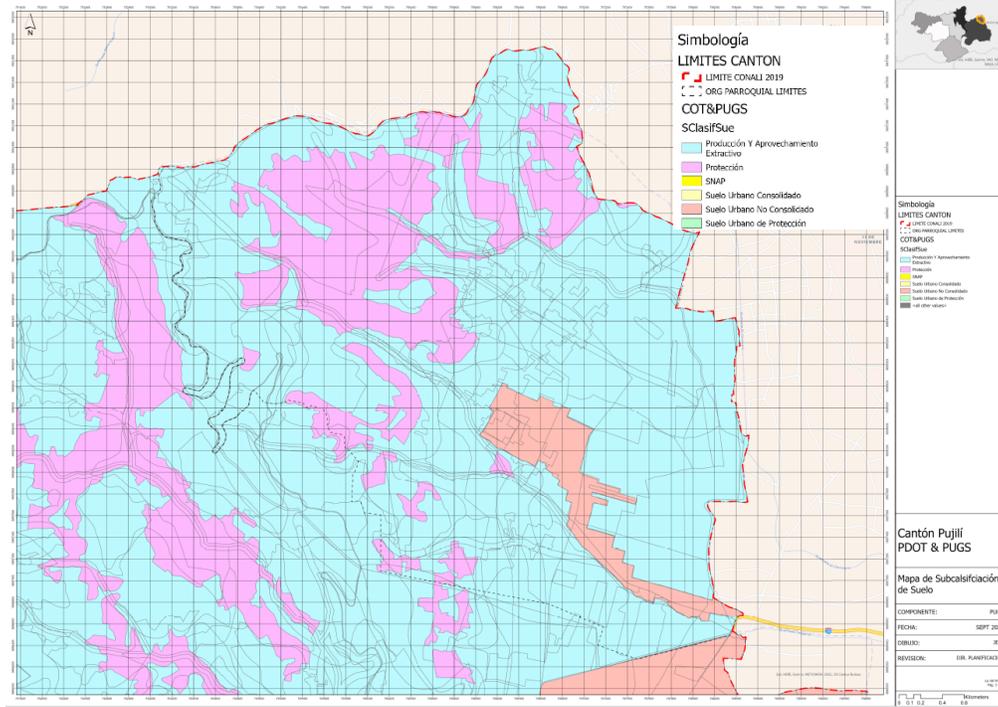
Mapa de Subclasificación del Suelo



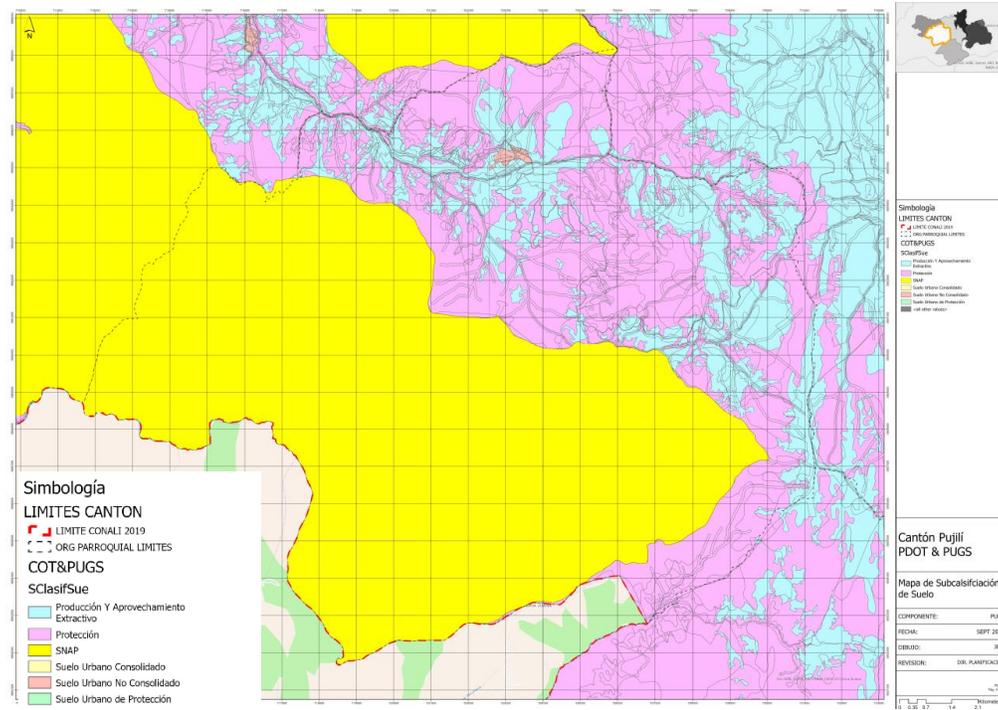
Subclasificación de Suelo Parroquia Angamarca



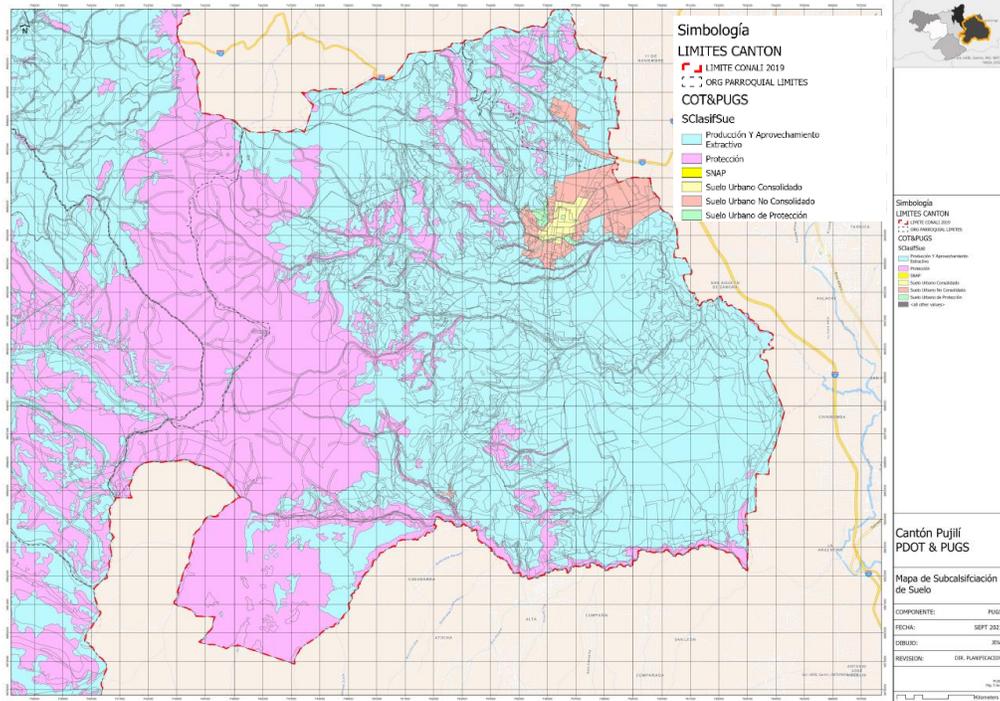
Subclasificación de Suelo Parroquia Guangaje



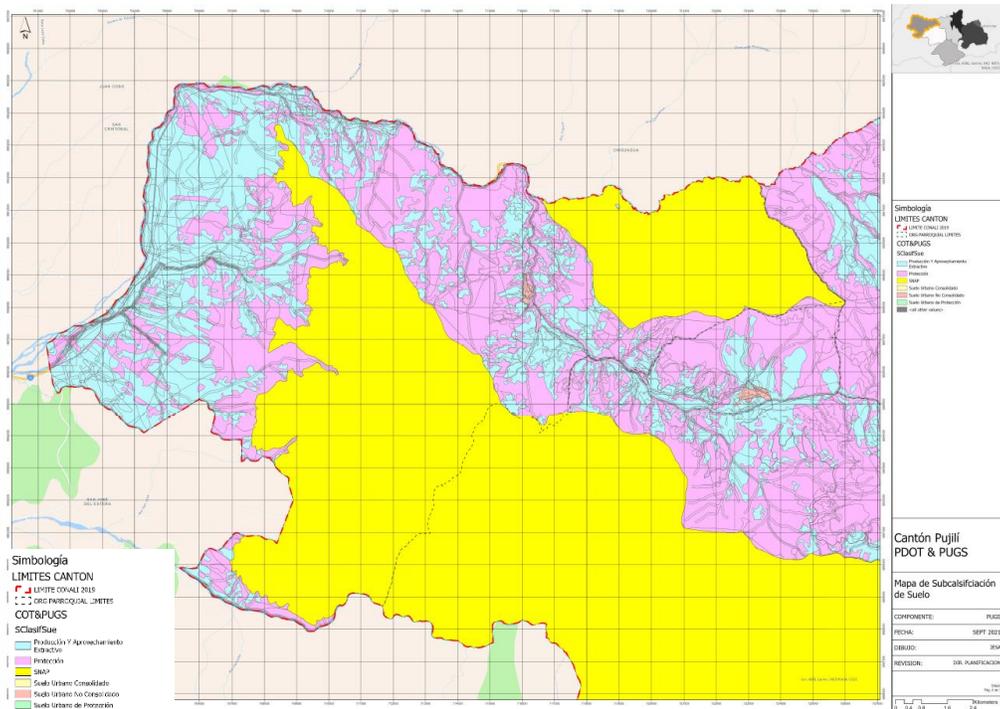
Subclasificación de Suelo Parroquia La Victoria



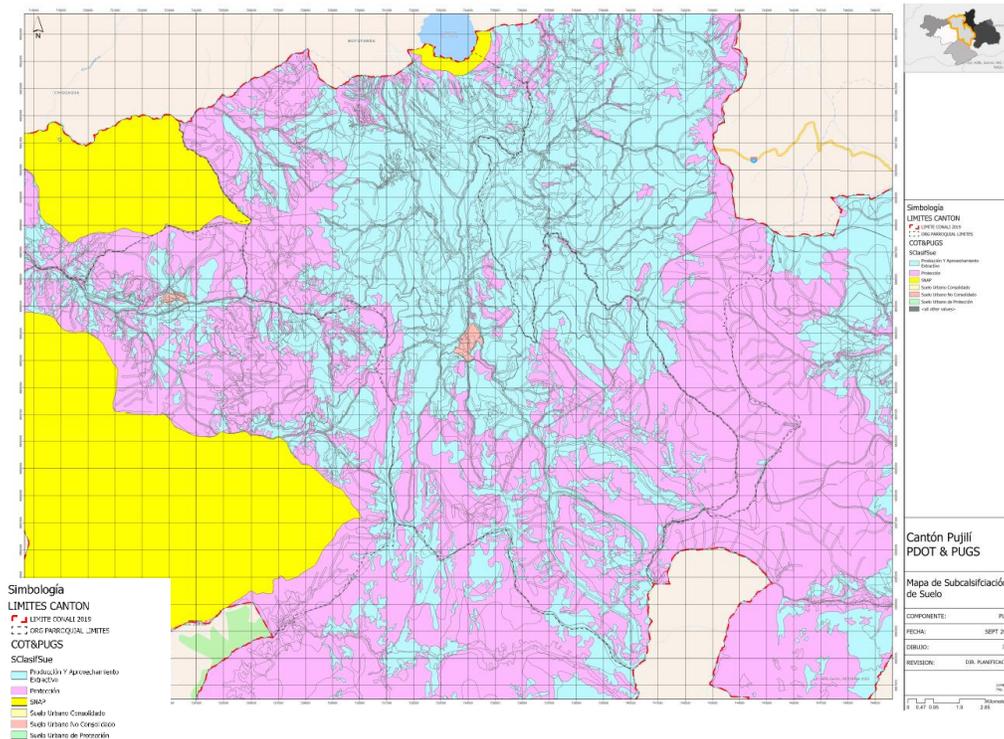
Subclasificación de Suelo Parroquia Pilaló



Subclasificación de Suelo Parroquia Pujilí



Subclasificación de Suelo Parroquia Pilaló



Subclasificación de Suelo Parroquia Tingo La Esperanza

PARÁGRAFO TERCERO TRATAMIENTO DEL SUELO

Artículo 98. Definición

Cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) deberá contemplar un tratamiento urbanístico específico de acuerdo a lo descrito en el artículo 4, literales 15 y 16 y, el artículo 42 de la LOOTUGS de la siguiente manera:

Artículo 99. Suelo urbano consolidado. -

Son objeto de los siguientes tratamientos:

- d) Conservación. - Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- e) Sostenimiento. - Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de

utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

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

Artículo 100. Suelo urbano no consolidado.

Son objeto de los siguientes tratamientos:

- d) Mejoramiento Integral. - Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.
- e) Consolidación. - Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.
- f) Desarrollo. - Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

Artículo 101. Suelo urbano y rural de protección. -

Son objeto de los siguientes tratamientos:

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

Artículo 102. Suelo rural de producción o de aprovechamiento extractivo.-.

Son objeto de los siguientes tratamientos:

a) 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.

b) 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.

Corresponden a las zonas de transición agro natural por encima de los 3300 msnm que deberían ser áreas de páramos, pero que en la actualidad albergan varios asentamientos humanos (Incluso los centros de importantes comunidades indígenas y campesinas) y cuyo territorio ha sido transformado completamente a áreas de cultivos y pastos.

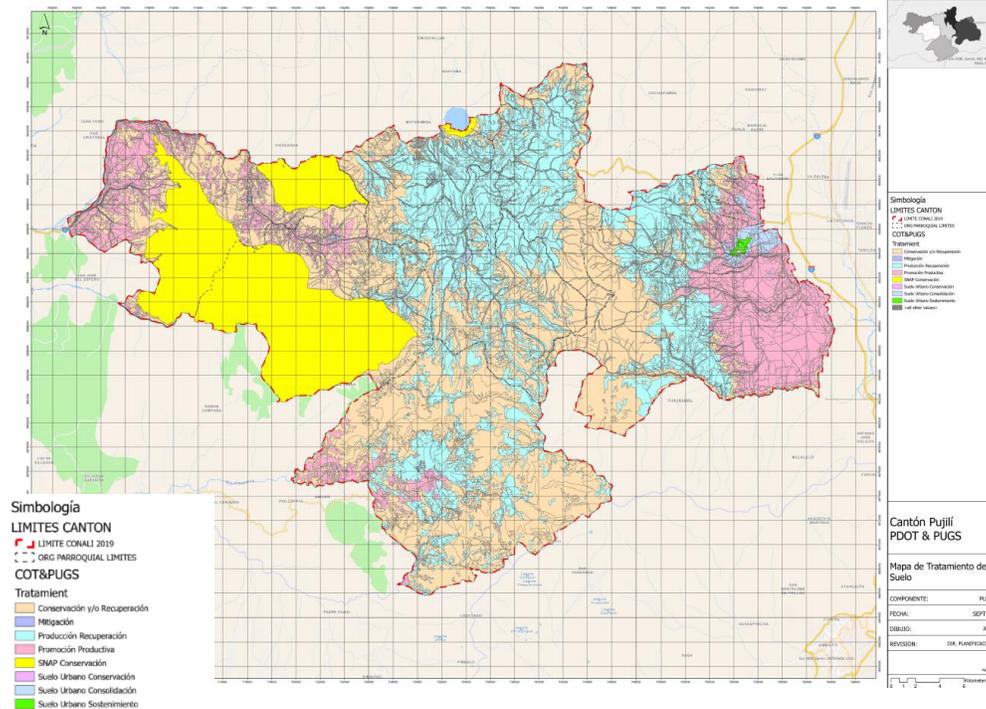
c) De promoción productiva. -

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.

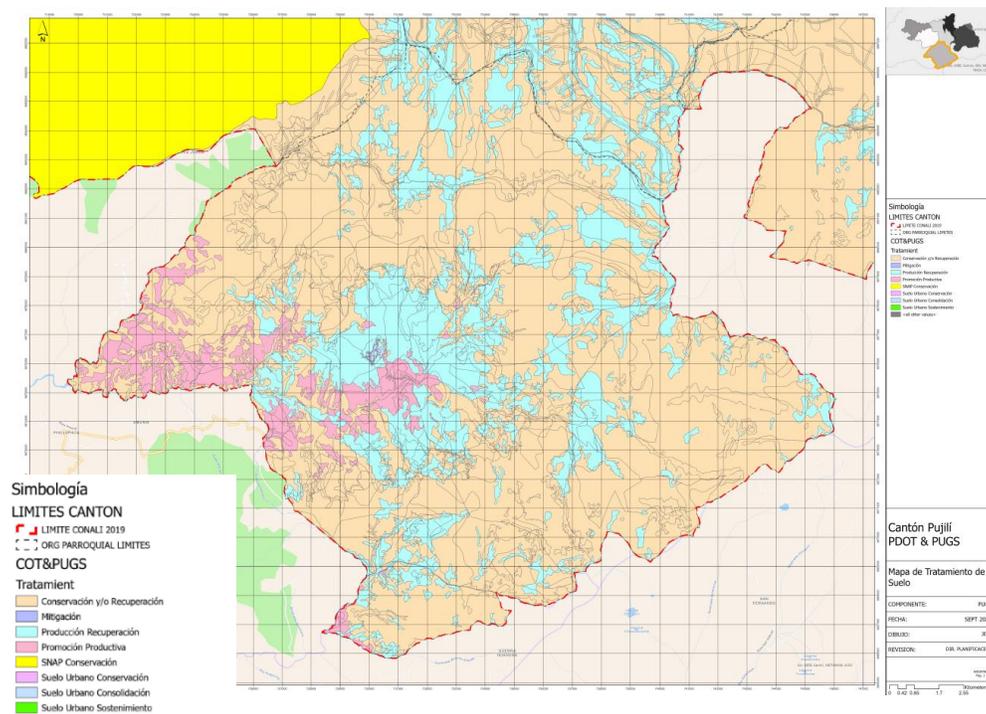
Artículo 103. Suelo rural de expansión urbana

Son objeto de los siguientes tratamientos:

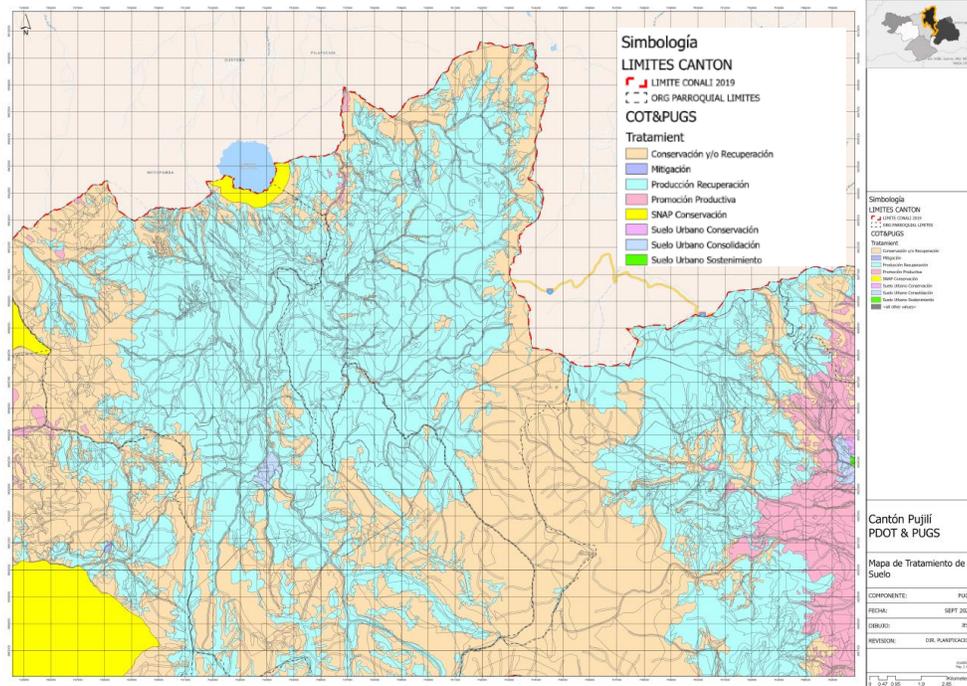
b) Desarrollo. - Áreas que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.



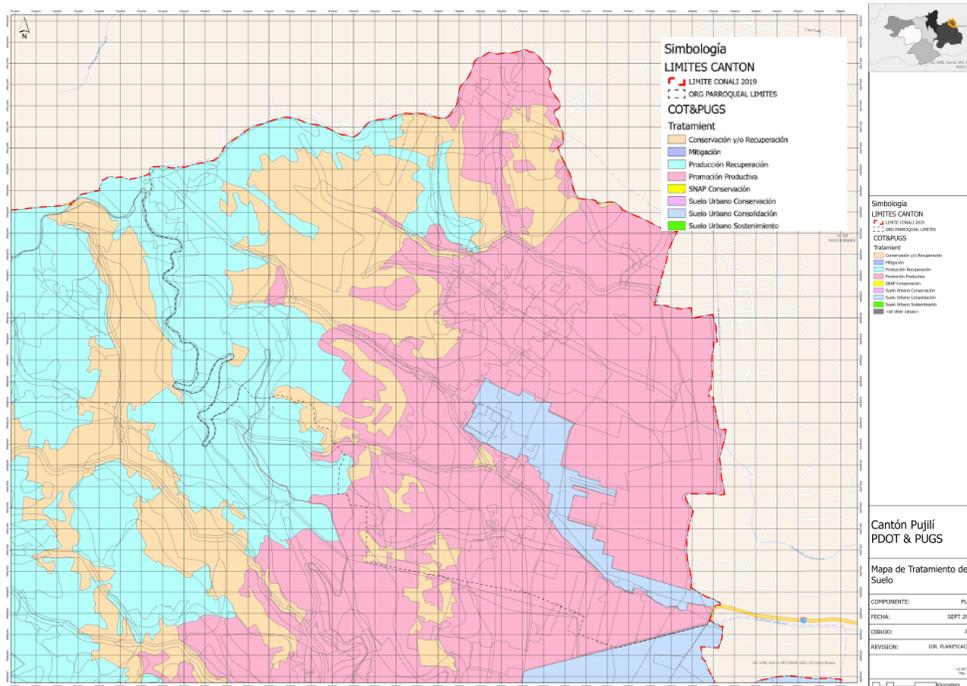
Mapa de Tratamiento de Suelo



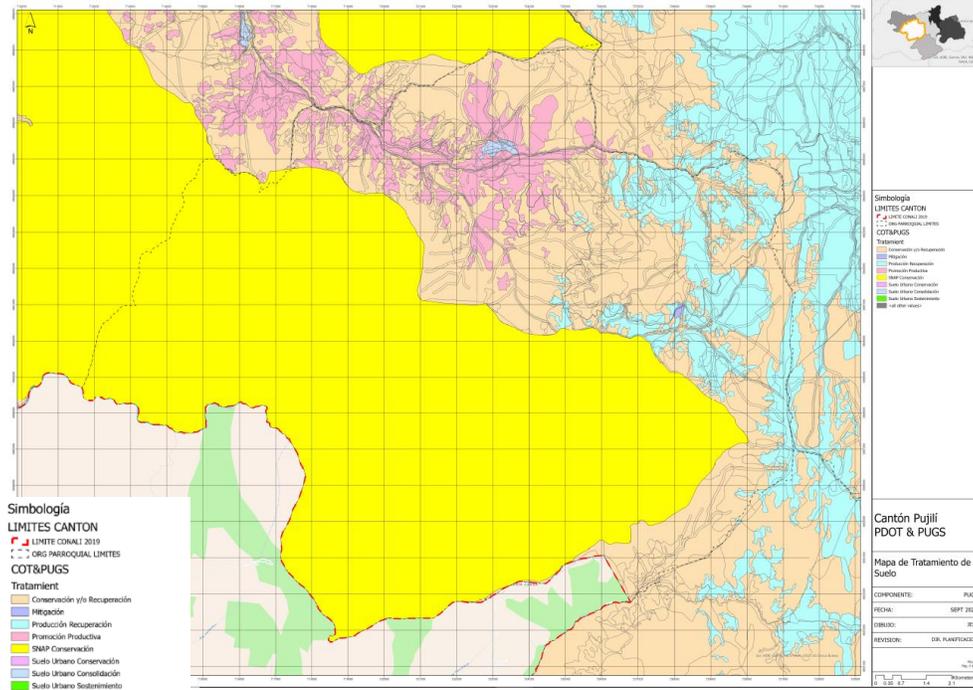
Mapa de Tratamiento de Suelo Parroquia Angamarca



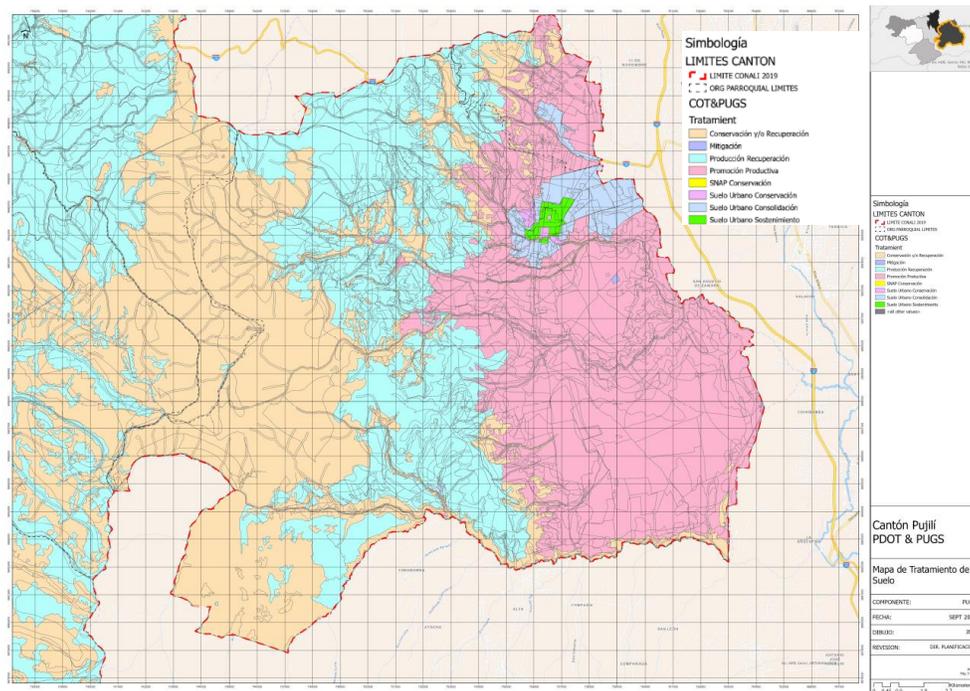
Mapa de Tratamiento de Suelo Parroquia Guangaje



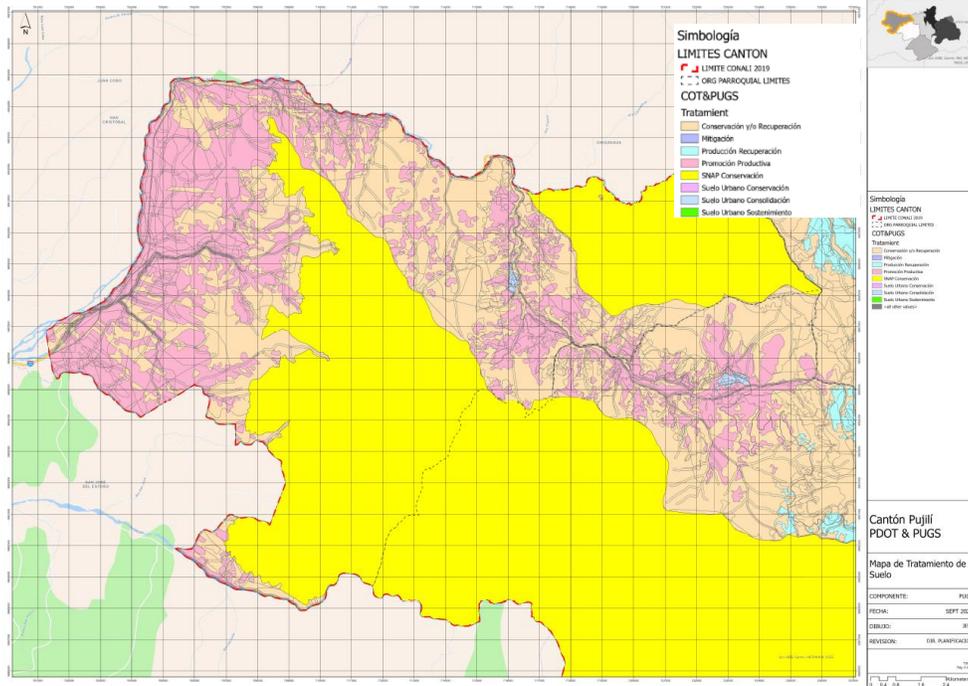
Mapa de Tratamiento de Suelo Parroquia La Victoria



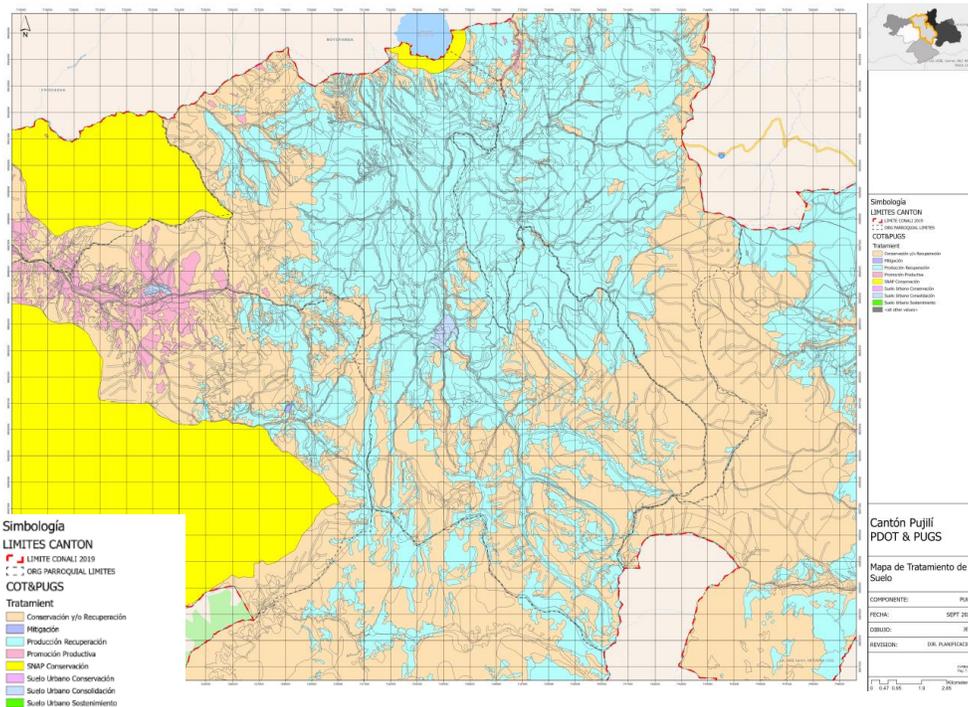
Mapa de Tratamiento de Suelo Parroquia Pilaló



Mapa de Tratamiento de Suelo Parroquia Pujilí



Mapa de Tratamiento de Suelo Parroquia Tingo La Esperanza



Mapa de Tratamiento de Suelo Parroquia Zumbahua

CAPITULO III

COMPONENTE URBANISTICO

Artículo 104. Del componente urbanístico

Es el uso y edificabilidad del suelo urbano y rural y los instrumentos de gestión aplicables, en armonía con el modelo territorial adoptado en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

SECCIÓN PRIMERA

USOS DEL SUELO

Artículo 105. Definición. -

Se entenderá por uso del suelo al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y en esta ordenanza para las zonas o sectores específicos determinados en el territorio.

Artículo 106. Usos de suelo: Residencial. -

Es el que tiene como destino la vivienda o habitación permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio.

Artículo 107. Clasificación del uso residencial. -

Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan dos tipos de uso residencial, que están definidos territorialmente en el PUGS:

Residencial 1 (R1), son zonas de uso residencial consolidado o en proceso de consolidación en las que se permite la presencia limitada de actividades económicas y equipamientos de nivel barrial a trama urbana y la morfología edificada se mantienen estas zonas

- a) Residencial 2 (R2), son zonas de uso residencial en proceso de consolidación y nuevo desarrollo en las que se permiten actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y zonal, a su vez se promueve la densificación con la asignación de índices superiores de altura y ocupación del suelo.

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO RESIDENCIA

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA
<i>Residencial</i>	<i>R1</i>	<i>RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD</i>
	<i>R2</i>	<i>RESIDENCIAL EN CONSOLIDACIÓN Y NUEVO DESARROLLO</i>

Artículo 108. Uso Mixto. -

Corresponde al uso asignado a los predios con frente a los ejes estructurantes o a las áreas de futura planificación destinadas a centralidades en las que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones de esta ordenanza.

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
<i>Mixto</i>	<i>M</i>	<i>Mixto</i>	<i>USOS DIVERSOS DE CARÁCTER ZONAL Y CANTONAL COMPATIBLES</i>

Artículo 109. Uso Industrial. -

Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales elaborados.

El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto y peligrosa.

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO INDUSTRIAL

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
<i>Industrial(I)</i>	<i>I 1</i>	<i>De bajo impacto</i>	<i>Manufacturas de mermeladas</i>
			<i>Artesanal (manufacturas)</i>
			<i>Industria panificadora</i>
			<i>Tapicerías (artesanal)</i>
			<i>Taller de alfombras (artesanal).</i>
			<i>Taller de artículos de cuero, calzado enpequeña escala.</i>

		<p><i>Cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros) sin fundición, aleación y galvanoplastia</i></p> <p><i>(artesanal - cerrajería)</i></p>
		<i>Carpinterías, y reparación de muebles</i>
		<i>Imprentas artesanales, encuadernación. Adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos).</i>
		<i>Cerámica en pequeña escala</i>
		<i>Fabricación de instrumentos de precisión (ópticos, relojes).</i>
		<i>Accesorios plásticos, cubre lluvias y similares</i>
		<i>Motocicletas de reparto y en general</i>
		<i>Fabricación de motocicletas y repuestos</i>
		<i>Fabricación de bicicletas</i>
		<i>Talleres de orfebrería y joyería</i>
		<i>Instrumentos musicales (artesanal).</i>
		<i>Artículos deportivos</i>
		<i>Confección de paraguas, persianas, toldos.</i>
		<i>Fabricación de coches (de niño o similares).</i>
		<i>Ebanistería</i>
		<i>Fabricación de láminas asfálticas</i>
		<i>Fabricación de alimentos para animales</i>
		<i>Fabricación de confites</i>
		<i>Industrial sin destilación</i>

	1 2	De median o Impacto	<i>Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas.</i>
			<i>Embotellado industrial con agua sin potabilizar</i>
			<i>Hielo seco (dióxido de carbono) o natural</i>
			<i>Fabricación de telas -sin tinturado</i>
			<i>Fabricación de guantes de caucho</i>
			<i>Artículos de cuero – industrial</i>
			<i>Fabricación de puntales, andamios</i>
			<i>Fabricación de cajas de madera</i>
			<i>Fabricación de palillos de madera</i>
			<i>Fabricación de papel, cartón y artículos.</i>
			<i>Editoriales e industrias conexas</i>
			<i>Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías)</i>
			<i>Fabricación de productos farmacéuticos. Medicamentos</i>
			<i>Fabricación de productos veterinarios</i>
			<i>Fabricación de cosméticos - industrial</i>
			<i>Fabricación de películas fotográficas</i>
			<i>Producción de artefactos eléctricos</i>
			<i>Productos plásticos</i>
			<i>Fabricación de vidrio</i>
			<i>Productos de vidrio</i>
			<i>Producción de artefactos eléctricos</i>

			<i>Productos de cerámica</i>
			<i>Productos de porcelana</i>
			<i>Tanques</i>
			<i>Bloqueras</i>
			<i>Fabricación de baldosas</i>
			<i>Productos de cal</i>
			<i>Productos de yeso</i>
			<i>Fabricación de losetas de recubrimiento</i>
			<i>Tubos de cemento</i>
			<i>Muebles y accesorios metálicos</i>
			<i>Industria metalmecánica</i>
			<i>Centrales frigoríficos</i>
			<i>Plantas frigoríficas</i>
			<i>Fabricación de aire acondicionado</i>
			<i>Electrodomésticos y línea blanca</i>
			<i>Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas</i>
			<i>Producción de artefactos eléctricos</i>
			<i>Fabricación de productos de grafito</i>
			<i>Fabricación de discos, cintas magnéticas, cassetes.</i>
			<i>Producción de instrumentos y suministros de cirugía dental</i>
			<i>Producción de aparatos ortopédicos</i>
			<i>Producción de aparatos protésicos</i>
			<i>Motocicletas de deporte</i>
			<i>Fabricación de muebles de madera –industrial</i>

			<i>Fabricación de colchones sin polimerización</i>
			<i>Productos plásticos – industrial</i>
			<i>Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas (industrial)</i>
			<i>Laboratorios de análisis de sustancias diversas</i>
			<i>Fabricación de cemento</i>
			<i>Faenamiento de animales - mataderos</i>
			<i>Camal</i>
			<i>Planteles avícolas</i>
			<i>Procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos.</i>
			<i>Procesamiento de gelatinas</i>
			<i>Elaboración de bebidas no alcohólicas</i>
			<i>Destilación, mezcla, fabricación de bebidas no alcohólicas.</i>
			<i>Industria tabacalera</i>
			<i>Procesamiento de productos fibras artificiales.</i>
			<i>Tinturado de textiles y pieles - industrial con tinturado</i>
			<i>Curtiembre</i>
			<i>Producción y comercialización de fertilizantes, abonos.</i>
			<i>Fabricación de caucho natural o sintético</i>

	1 3	De impacto alto	<i>Producción y comercialización de plaguicidas, desinfectantes.</i>
			<i>Fabricación de pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas.</i>
			<i>Fabricación de tinta</i>
			<i>Fabricación de jabón - industrial con proceso de saponificación</i>
			<i>Fabricación de detergentes - general</i>
			<i>Proceso con reacción química</i>
			<i>Fabricación de productos de plástico – con polimerización y tinturado</i>
			<i>Ladrilleras</i>
			<i>Hormigoneras</i>
			<i>Fabricación de asfalto o productos asfálticos.</i>
			<i>Fabricación de productos primarios del hierro y acero.</i>
			<i>Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varillas, vigas, rieles).</i>
			<i>Fabricación de productos metálicos</i>
			<i>Industria metalmeccánica</i>
			<i>Fabricación de maquinaria agrícola</i>
			<i>Maquinaria para especies mayores</i>
			<i>Fabricación de maquinaria para la construcción</i>
			<i>Fabricación y montaje de camiones</i>
			<i>Planta de tratamiento y energía eléctrica</i>
	<i>Centrales termoeléctricas</i>		

			<p><i>Bodega de chatarra con balanza alto rango para pallets y/o básculas de alto rango para vehículos.</i></p> <p><i>Bodega de baterías y materiales contaminados con productos peligrosos</i></p>
	<p><i>1</i> <i>4</i></p>	<p>Peligrosa</p>	<p><i>Petróleo o productos del petróleo (almacenamiento, manejo y refinado).</i></p>
			<p><i>Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado).</i></p>
			<p><i>Fábricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico,</i></p> <p><i>ácido nítrico, ácido clorhídrico, pícrico.</i></p>
			<p><i>Fabricación de plaguicidas - la secretaría de ambiente definirá mediante el respectivo informe las actividades</i></p>
			<p><i>Explosivos y accesorios (fabricación y almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia).</i></p>
			<p><i>Fabricación y recuperación de baterías de automotores.</i></p>
			<p><i>Manejo y almacenamiento de desechos radioactivos - la secretaría de ambiente definirá mediante el respectivo informe las actividades</i></p>
			<p><i>Incineración de residuos</i></p>
			<p><i>Pirotecnia artesanal</i></p>

Artículo 110. Ajuste de la clasificación industrial. -

Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el Cuadro de Clasificación de Uso Industrial, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la entidad administrativa municipal encargada de la gestión ambiental, la unidad de riesgos y el cuerpo de bomberos emitirán los respectivos informes de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione. La autorización para funcionamiento de las actividades indicadas en el cuadro anterior será basada en las leyes nacionales vigentes.

En el uso de suelo I1, actividades relacionadas a Talleres Artesanales, Carpinterías, reparación de muebles, no deberán implantarse en vías principales.

Las industrias preexistentes ubicadas en otros usos podrán seguir funcionando con licencia provisional siempre y cuando cumplan con las medidas de mitigación de los impactos ambientales y funcionales determinados por la unidad administrativa municipal encargada de la gestión ambiental.

Artículo 111. Uso Equipamiento. -

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

En forma general los equipamientos se clasifican en equipamientos de: educación, cultural, salud, bienestar social, recreativo y deporte, religioso, seguridad, administración pública, funerarios, transporte, infraestructura y especial; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, zonal, de Ciudad o cantonal.

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO EQUIPAMIENTO

USO	SIMBOLOGÍA A	TIPOLOGÍA A	ACTIVIDADES
	<i>EE1</i>	<i>Barrial</i>	<i>Escolar (nivel básico) y preescolar</i>
			<i>Colegios secundarios</i>
			<i>Unidades educativas (niveles básico y bachillerato)</i>
			<i>Institutos de educación especial</i>
			<i>Centros e institutos tecnológicos</i>

Educación EE	EE2	Zonal	superiores
			Centros de investigación y experimentación-forma parte de una institución pública o privada
			Centros artesanales y ocupacionales
			Institutos de idiomas
			Cursos y capacitación
			Academia de artes marciales
			Agencia de modelos
			Centros de enseñanza para conductores profesionales
	Centro de nivelación académica		
EE3	Cantonal	Universidades y escuelas politécnicas	
		Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, puntos de información.	
Cultural EC	EC1	Barrial	Casas comunales
			Bibliotecas barriales
	EC2	Zonal	Teatros, auditorios y cines nuevos y existentes
			Bibliotecas y centros de documentación
			Museos de artes populares
			Teatros, auditorios y cines

			Centros de promoción popular nuevos y existentes
			Centros culturales
	EC3	Cantonal	Casas de la cultura
			Cinematecas
			Hemerotecas
Salud ES	ES1	Barrial	Subcentros de salud
	ES2	Zonal	Centros de salud
			Hospital del día
			Centros de rehabilitación
	ES3	Cantonal	Clínicas, dispensarios y centros de atención con servicio de alojamiento, laboratorios.
			Consultorios médicos de 6 a 20 unidades de consulta
			Hospital regional, laboratorios.
			Clínicas odontológicas.
Bienestar Social EB	EB1	Barrial	Centros infantiles, casas cuna y guarderías.
			Centros de estimulación temprana.
	EB2	Zonal	Centros de reposo
			Albergues de asistencia social
	EB3	Cantonal	Centros correccionales y de protección de menores
			Canchas deportivas excepto

Recreativo y Deporte ED	E D 1	Barrial	<i>canchas de futbol</i>
			<i>Alquiler de canchas de vóley</i>
			<i>Gimnasios: con equipo básico (incluyesala de aeróbicos)</i>
	E D 2	Zonal	<i>Coliseos y polideportivos (hasta 2500 personas)</i>
			<i>Estadios (hasta 2500 personas)</i>
			<i>Alquiler de canchas de futbol en césped sintético</i>
			<i>Piscinas</i>
			<i>Centro de espectáculos</i>
			<i>Parque zonal</i>
			<i>Centros recreativos y/o deportivos públicos o privados</i>
			<i>Galleries</i>
	ED3	Cantonal	<i>Termas y balnearios</i>
			<i>Pista de patinaje</i>
			<i>Karting</i>
			<i>Plazas de toros (hasta 1000 personas)</i>
			<i>Parque de diversión</i>
			<i>Jardín botánico, zoológicos.</i>
			<i>Parque de ciudad</i>
<i>Teleférico</i>			
<i>Estadios (más de 2500</i>			

			<i>personas)</i>
			<i>Plazas de toros (más de 1000personas)</i>
Religioso ER	<i>ER1</i>	<i>Barrial</i>	<i>Centros de culto hasta 200 puestos</i>
			<i>Capillas</i>
	<i>ER2</i>	<i>Zonal</i>	<i>Iglesias hasta 500 puestos</i>
			<i>Templos</i>
	<i>ER3</i>	<i>Cantonal</i>	<i>Catedral</i>
			<i>Centro de culto religioso más de 500puestos</i>
<i>Conventos y monasterios</i>			
Segurida dEG	<i>EG1</i>	<i>Zonal</i>	<i>Unidad de vigilancia de policía (UPC)</i>
			<i>Unidad de control del medio ambiente</i>
			<i>Estación de bomberos</i>
			<i>Cuartel de policía</i>
			<i>Centros de detención provisional</i>
	<i>EG2</i>	<i>Cantonal</i>	<i>Instalaciones militares</i>
			<i>Cuarteles militares</i>
			<i>Penitenciarias</i>
			<i>Cárceles</i>
			<i>Centros de rehabilitación social</i>
Administraci	<i>EA1</i>	<i>Zonal</i>	<i>Correos</i>
			<i>Agencias municipales</i>
			<i>Oficinas de agua potable, energíaeléctrica, teléfonos</i>
			<i>Sedes de gremios y federaciones deprofesionales</i>

ión Pública EA	<i>EA2</i>	<i>Cantonal</i>	<i>Alcaldía</i>
			<i>Sedes principales de entidades publicas</i>
			<i>Centros administrativos nacionales</i>
			<i>Organismos internacionales públicos oprivados</i>
Servicio s Funerari osEF	<i>EF1</i>	<i>Barrial</i>	<i>Venta y/o alquiler de ataúdes tanatopraxia</i>
			<i>Tanatopraxia</i>
			<i>Funerarias y salas de velación sincrematorio</i>
<i>EF2</i>	<i>Zonal</i>	<i>Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio. (Área mínima 2 ha.)</i>	
<i>EF3</i>	<i>Cantonal</i>	<i>Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios adscritos al cementerio. (Área mínima 5 ha.)</i>	
Transport	<i>ET1</i>	<i>Barrial</i>	<i>Terminales locales: estación de taxis, parada de buses, estacionamiento de camionetas,</i>
			<i>Buses urbanos, parqueaderos públicos.</i>
	<i>ET2</i>	<i>Zonal</i>	<i>Terminales de transferencia de transporte publico</i>
<i>Transporte terrestre turístico</i>			

eET	ET3	Cantonal	Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.	
			Aeropuertos civiles y militares	
			Estaciones de ferrocarril de pasajeros	
			Terminal terrestre cantonal y regional	
Infraestructura EI	E / 1	Barrial	Baterías sanitarias	
			Lavanderías públicas	
	EI2	Zonal	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua	
			Estaciones radioeléctricas	
			Centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación.	
			Subestaciones eléctricas	
	EI3	Cantonal	Antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones	
			Plantas potabilizadoras	
	Especial EE	EPZ	Zonal	Planta de tratamiento y energía eléctrica
				Depósito de desechos industriales
EPC		Cantonal	Escombreras	
	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos)			

Artículo 112. Condiciones especiales de implantación. -

Los cementerios catalogados como EF3 solo podrán implantarse en áreas rurales. Los servicios de funerarias y tanatopraxia deberán ubicarse a una distancia de 150 metros de lindero más cercano a instalaciones de salud que cuenten con áreas de hospitalización.

Todos los equipamientos nuevos deberán observar obligatoriamente las normas de accesibilidad establecidas por el INEN.

Artículo 113. Uso Patrimonio Cultural. -

Se refiere al suelo urbano o rural ocupado por áreas, elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. Este suelo está sujeto a regímenes legales y a un planeamiento especial que determina los usos de suelo de estas áreas, compatibles con la conservación y recuperación arquitectónica y urbanística.

El uso de suelo patrimonio cultural se clasifica en: Patrimonial, mixto y arqueológico, arquitectónico y urbanístico.

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO PATRIMONIO CULTURAL

US O	SIMBOLOG ÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Patrimonio Cultural (Áreas Históricas)	H	Áreas Históricas, Hitos	Patrimonio cultural y sus componentes serán determinados por ordenanza de patrimonio cultural y sujetos a un planeamiento especial que determine los usos compatibles con conservación y desarrollo.
		Arquitectónicos Urbanos Y Territoriales Y Zonas Arqueológicas.	

Artículo 114. Condiciones de la gestión de bienes patrimoniales. -

La actualización del inventario corresponde al GADMIC Pujilí, las normas, reglas y condiciones específicas de intervención en los predios que contienen o forman parte de los bienes patrimoniales del Cantón Pujilí serán definidas en la ordenanza de Bienes Patrimoniales respectiva. Dirección de Planificación y resolución de la Comisión respectiva, propondrá los criterios técnicos para este efecto.

Toda intervención en bienes Patrimoniales deberá contar con informe favorable de Dirección de Planificación del GADMIC Pujilí y la Resolución de la Comisión respectiva, en base a la Zonificación presente en la Ordenanza para la protección del Centro Histórico de la ciudad de Pujilí.

Artículo 115. Uso Protección y Conservación. -

Es un suelo urbano o rural con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable, comprende los recursos correspondientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Áreas Forestales y Zonas de Riesgo. En este uso se prohibirá y controlará según sea del caso la vivienda o asentamientos humanos.

US O	SIMBOLOG ÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Protección y Conservación PC	<i>P E</i>	<i>Protección Ecológica</i>	<i>Santuarios de vida silvestre</i>
			<i>Áreas de protección de humedales</i>
			<i>Áreas de conservación y uso sustentable (acus)</i>
			<i>Áreas de recuperación (protección y conservación de quebradas)</i>
			<i>Áreas del SNAP</i>
			<i>Bosque y vegetación protectora</i>
			<i>Instalaciones Turísticas Ecológicas de baja ocupación (Refugios, Hostales rústicos, Cabañas ecológicas, Campa mentos turísticos, Camping, Lodge)</i>
		<i>Protección por alta Inundabilidad</i>	<i>Zona De Alta Inundabilidad.</i>

	P R	Protección por Media y baja Inundabilidad.	Mantenimiento de usos existentes controlados, zonas seguras, franjas de protección, zonas de recreación, albergues.
--	--------	--	--

Artículo 116. Uso Producción Agropecuaria. -

Es el uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales renovables.

El uso producción agropecuaria se clasifica en: Agrícola Pecuario uso destinado a agricultura, ganadería y Piscicultura y Agrícola Residencial que corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados o dispersos, vinculados con las actividades agrícolas que permitan la vivienda en baja densidad.

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

US O	SIMBOLOG ÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Producción Agropecuaria	P A P	Agrícola Pecuario	Producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícola, hortícola, frutícola y cultivo de flores de libre exposición.
			Granja de producción controlada
			Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición y cultivos agrícolas extensivos
			Huertos hortícolas, frutícolas
			Almacenamiento de abonos vegetales
			Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies

			<p>mayores y menores)</p> <p>Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.</p> <p>Pesca exclusivamente deportiva</p>
	P AI	Agrícola Industrial	<p>Procesamiento industrial de alimentos cárnicos naturales y refrigerados</p> <p>Procesamiento de frutas</p> <p>Producción y comercialización de productos lácteos</p> <p>Fabricación de chocolate</p> <p>Fabricación de café molido</p> <p>Fabricación de productos de yute y cáñamo</p> <p>Elaboración de aceites y grasas vegetales</p> <p>Procesamiento de madera</p>
	P F	Forestal	<p>Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a tala de árboles.</p> <p>Viveros forestales, forestación y reforestación</p> <p>Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales</p>

Artículo 117. Uso Aprovechamiento Extractivo. -

Es el destinado al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales no renovables en correspondencia con las disposiciones de la legislación nacional y cantonal, deben tener tratamiento de cierre técnico al finalizar su vida útil, en concordancia con el manejo de escombreras, las mismas que deben tener un seguimiento técnico legal, basado en estudio completo.

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO.

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Aprovechamiento Extractivo AE	A M	Minería	<i>Actividad minera: dedicada a la extracción de minerales metálicos y no metálicos como insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras).</i>
			<i>Fabricación de asfalto</i>

Artículo 118. Uso Comercial y de Servicios. -

Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en suelo urbano y rural en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo). Los usos de suelo comerciales y de servicios se clasifican según su escala en Barriales, Zonales y de Ciudad o Cantonales.

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
Comercio Barrial	CB 1	Comercio Básico	<i>Panadería (comercio barrial)</i>
			<i>Bazares y similares</i>
			<i>Abarrotes</i>
			<i>Carnicerías</i>
			<i>Frigoríficos con venta de</i>

CB			<i>embutidos</i>
			<i>Fruterías</i>
			<i>Confiterías</i>
			<i>Venta de colorantes y aditivos alimenticios</i>
			<i>Farmacias</i>
			<i>Boticas</i>
			<i>Pequeñas ferreterías</i>
			<i>Venta de revistas y periódicos</i>
			<i>Papelería</i>
			<i>Venta al por menor de partes y piezas eléctricas</i>
			<i>Floristería (comercio barrial)</i>
			<i>Heladerías</i>
			<i>Venta de comida rápida</i>
			<i>Bar institucional</i>
			<i>Alquiler de videos</i>
			<i>Delicatesen</i>
			<i>Micro mercados</i>
			<i>Venta al por menor de jugos</i>
			<i>Cafeterías</i>
			<i>Restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas</i>
		<i>Kioscos</i>	
		<i>Teñido de prendas (comercio)</i>	

Comercio Zonal	CB 2	Servicios Básicos	barrial)
			Actividades de serigrafía
			Costureras
			Servicio de bordado
			Confección de varias prendas
			Sastrerías
			Venta de muebles
			Servicio de limpieza y mantenimiento
			Lavado de alfombras y tapices
			Salones de belleza
	Peluquerías		
	CB 3	Oficinas Administrativas	Oficinas privadas o públicas individuales
CZ 1	Comercios especializados	Tapicería automotriz	
		Mueblerías	
			Venta de repuestos y accesorios para automóvil (sin taller)
			Venta de llantas
			Venta de ropa
			Licorerías (venta en botella cerrada)
			Almacén de zapatos
			Artefactos y equipos de iluminación

		<i>Venta de electrodomésticos</i>
		<i>Artículos para el hogar en general</i>
		<i>Venta de instrumentos musicales</i>
		<i>Venta de discos (audio y video)</i>
		<i>Artículos de cristalería</i>
		<i>Artículos de porcelana y cerámica</i>
		<i>Artefactos y equipos de iluminación</i>
		<i>Venta de telas y cortinas</i>
		<i>Venta de alfombras</i>
		<i>Venta de pinturas</i>
		<i>Vidrierías y espejos</i>
		<i>Ferreterías pequeñas</i>
		<i>Venta al por menor de accesorios, partes y piezas de computadora</i>
		<i>Ópticas</i>
		<i>Librerías</i>
		<i>Artículos de oficina</i>
		<i>Artículos deportivos</i>
		<i>Venta de bicicletas</i>
		<i>Venta de motocicletas</i>
		<i>Distribuidora de flores</i>
		<i>Venta de artículos de jardinería</i>

		<i>Venta de mascotas</i>
		<i>Venta, alimentos y accesorios para mascotas</i>
		<i>Jugueterías</i>
		<i>Joyerías, relojerías</i>
		<i>Venta de antigüedades y regalos</i>
		<i>Comidas rápidas</i>
		<i>Catering</i>
		<i>Cabinas telefónicas</i>
		<i>Internet, cafenet y similares</i>
		<i>Copiadora de llaves</i>
		<i>Copiadora de documentos</i>
		<i>Artículos de decoración</i>
		<i>Galerías de arte</i>
		<i>Salas de belleza</i>
		<i>Baños turcos y sauna</i>
		<i>Centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (spa)</i>
		<i>Salón de bronceado</i>
		<i>Centros de cosmetología y masajes terapéuticos</i>
		<i>Venta de muebles y accesorios de baño</i>

		<i>Venta de artesanías</i>
<i>C Z2</i>	<i>Servicios Especializados</i>	<i>Reparación de electrodomésticos</i>
		<i>Radiotécnico</i>
		<i>Reparación de relojes y reparación de joyas</i>
		<i>Servicio de papelería e impresión</i>
		<i>Consignación de gaseosas</i>
		<i>Entrega de correspondencia y paquetes</i>
		<i>Sucursales bancarias</i>
		<i>Cajas de ahorro</i>
		<i>Cooperativas, financieras</i>
		<i>Alquiler de motocicletas y cuadrones</i>
		<i>Alquiler de disfraces</i>
		<i>Renta de artículos en general</i>
		<i>Renta de vehículos</i>
		<i>Alquiler de andamios</i>
		<i>Alquiler de equipos de amplificación e iluminación</i>
		<i>Diseño gráfico</i>
<i>Talleres fotográficos</i>		
<i>Consultorios médicos hasta 5 unidades</i>		

		<i>Consultorios psicológicos</i>
		<i>Prótesis dentales</i>
		<i>Consultorios dentales hasta 5 unidades</i>
		<i>Tatuajes y/o piercing</i>
		<i>Fisioterapia</i>
		<i>Consultorios veterinarios</i>
		<i>Clínicas veterinarias</i>
		<i>Salas de baile y danza académico</i>
		<i>Organización de fiestas infantiles</i>
		<i>Lavanderías (agua)</i>
		<i>Peluquería canina</i>
		<i>Piano bar</i>
		<i>Café bar</i>
		<i>Salón de banquetes y recepciones</i>
		<i>Mecánica de precisión (copia de llaves)</i>
		<i>Recarga de extintores, tanques de oxígeno y otros gases</i>
		<i>Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras</i>
		<i>Mecánica de motos</i>
		<i>Gasolineras y estaciones deservicio</i>

CZ	C Z3	Servicios	<i>Depósito de distribución al detal (venta) de gas (GLP) desde 251 hasta 500 cilindros 15 kg</i>
			<i>Patio de venta de vehículos livianos</i>
			<i>Mecánica de bicicletas</i>
			<i>Mecánica liviana</i>
			<i>Mecánica general</i>
			<i>Chapistería</i>
			<i>Mecánicas semipesados</i>
			<i>Electricidad automotriz</i>
			<i>Pintura automotriz</i>
	C Z4	Comercio de menor escala	<i>Centros comerciales de hasta 1000 m2 de área útil</i>
			<i>Almacenes por departamentos</i>
			<i>Comisariatos institucionales</i>
			<i>Venta al por menor de balanceados</i>
			<i>Venta de artículos y accesorios para animales</i>
			<i>Comercialización de implantes para el cuerpo humano</i>
			<i>Venta al por menor de químicos</i>
			<i>Venta al por menor de productos agropecuarios</i>

			<i>Patio de comidas</i>
			<i>Comercialización de materiales y acabados de la construcción</i>
			<i>Mudanzas</i>
			<i>Centros de lavado en seco</i>
	<i>C Z5</i>		<i>Pista de patinaje</i>
		<i>Comercio Temporal</i>	<i>Ferias temporales</i>
			<i>Espectáculos teatrales, recreativos</i>
			<i>Ferias y espectáculos de carácter recreativo</i>
			<i>Espectáculos deportivos</i>
	<i>C Z6</i>	<i>Oficinas Administrativas 2</i>	<i>Edificios de oficinas públicas, privadas y corporativas</i>
	<i>C Z7</i>	<i>Alojamiento</i>	<i>Alojamiento Estudiantil</i>
			<i>Hoteles</i>
			<i>Hostal</i>
			<i>Hosterías</i>
			<i>Resort</i>
			<i>Casa de Huéspedes</i>
	<i>C Z8</i>	<i>Centros de juegos</i>	<i>Juegos de salón</i>
			<i>Sala de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios</i>
			<i>Salas de bolos</i>
			<i>Billares sin venta de licor</i>
			<i>Sala de ping-pong</i>

	C Z 9	Centros de diversión	Bares
			Discotecas
	CZ10	Comercios y servicios	Comercialización de materiales
			Distribuidora de llantas y servicios
			Depósito de distribución al detal (venta) de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg
	CZ14	Comercio y servicios	Casas de empeño
			Centros de acopio de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15kg
			Distribuidoras de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg
	CZ11	Venta de vehículos y Maquinaria	Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado)
			Venta y renta de maquinaria liviana en general
	CZ12	Almacenes y Bodegas	Bodega de productos perecibles
			Bodegas comerciales de productos no perecibles
			Venta al por mayor de cerveza

			<i>Bodega de almacenamiento sin tratamiento de: envases vacíos y limpios de químicos tóxicos, plásticos de invernadero, llantas usadas, equipos electrónicos sin ensamblaje, aceites vegetales</i>
			<i>usados de procesos de frituras</i>
			<i>Bodega de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo)</i>
			<i>Distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios</i>
	CZ13	Centros de comercio	<i>Mercados tradicionales</i>
			<i>Centros de comercio popular</i>
			<i>Establecimientos de carga y encomiendas</i>
			<i>Comercios agrupados en general hasta 5000 m2 de área útil</i>
	C C1	Comercios y servicios	<i>Moteles</i>
			C C2
<i>Cabarets</i>			
<i>Prostíbulos</i>			
<i>Lenocinios</i>			
<i>Espectáculos en vivo (striptease)</i>			
<i>Casas de citas</i>			

Comercio Canton al CC	C C3	Venta de vehículos y Maquinaria pesada	Áreas de exposición y ventas, maquinarias y vehículos
			Insumos para la industria
			Casas rodantes
			Maquinaria pesada
	C C4	Talleres y servicios especializados	Talleres mecánicos pesados
	C C5	Centros comerciales	Central de abastos
			Comercio mayorista
			Comercios agrupados en general mayores a 5000 m2 de área útil
	C C6	Comercios Especializados	Centros de acopio tipo (b) de más de 3000 cilindros de 15 kg.
			Venta de gas GLP de 1001 a 3000 cilindros 15 kg.

Artículo 119. Condiciones de funcionamiento. -

Las actividades catalogadas como Centros de diversión CZ9 no podrán ubicarse en un radio menor de 150 mts del lindero más cercano de equipamientos de salud con hospitalización, educativo y religioso, con excepción del Polígono ZRMXMD correspondiente al Centro Histórico en el cual estas actividades podrán ubicarse en toda la extensión de este polígono. Deberán funcionar de acuerdo a los horarios y disposiciones ambientales acústicas, de saneamiento y de seguridad establecidas en la respectiva Licencia Ambiental y por la Dirección municipal encargada del Medio Ambiente y la Dirección de Turismo conforme la Categorización.

En el uso de suelo CZ3 Servicios, actividad Mecánicas semipesados, no deberá implantarse en vías principales.

En el uso de suelo CZ4 Comercio de menor escala, actividad bodegaje de artículos de reciclaje vidrio, cartón, plástico y chatarra, no deberá implantarse en las avenidas de ingreso a la ciudad, ni en el área Urbana Consolidación del Cantón Pujilí. En relación a este de actividades existentes en la actualidad que cuenten con permisos tendrán un plazo de un año máximo a partir de la

aprobación de esta Ordenanza para reubicar fuera del límite Urbano Consolidado con el respectivo informe de Dirección de Planificación y de Medio.

Las actividades de Comercios y servicios CC1 se ubicarán fuera del límite Urbano Consolidado de la Ciudad de Pujilí y de menor impacto para la zona agrícola conforme la Ordenanza que se creara para el efecto.

En el uso de suelo CC4, actividad Mecánicas Pesadas, no deberá implantarse en vías principales.

La normativa de uso de suelo para implantación de moteles estará sujeta a la elaboración de un plan especial para su regulación.

SECCIÓN SEGUNDA COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DE SUELO

Artículo 120. Categorías de Usos. -

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

Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados en los párrafos previos y en las Reglas Técnicas correspondientes, se plantean cuatro categorías de usos:

- a) Principal: es el uso predominante de una zona de reglamentación.
- b) Complementario: son los usos contribuyen al adecuado funcionamiento del uso principal.
- c) Restringido: son los usos que no son requeridos para el adecuado funcionamiento del uso principal, sin embargo, se permiten bajo determinadas condiciones.
- d) Prohibidos: son los usos no permitidos.

En correspondencia a los polígonos de planeamiento establecidos en esta ordenanza, se determinan para cada uno de ellos los usos principales y permitidos.

Las compatibilidades de cada una de las zonas constan en la sección de polígonos de planeamiento.

SECCIÓN TERCERA POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Artículo 121. Definición. -

Los polígonos de intervención territorial son áreas urbanas o rurales agrupadas en función de sus características homogéneas sean de tipo geomorfológico, ambientales, paisajísticas, urbanísticas, socioeconómicas e histórico culturales que componen la capacidad de soporte del territorio, y que tienen incluidas zonificaciones de usos y aprovechamientos en función del modelo territorial urbanístico, de la naturaleza y vocaciones propias del suelo.

SECCION CUARTA TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 122. Definición. -

Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias del planeamiento urbanístico en el suelo urbano y rural y que constan en cada polígono de intervención en función de la clasificación y sub clasificación del suelo en concordancia con la ley nacional de la materia.

SECCIÓN QUINTA DE LA ZONIFICACIÓN

Artículo 123. Zonificación para Habilitación del Suelo y Edificación. -

La zonificación para habilitación del suelo comprende: El tamaño mínimo del lote expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote expresado en metros lineales; y forma de ocupación de la edificación respecto al lote.

La zonificación para edificación del suelo comprende las asignaciones de: retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (“COS PLANTA BAJA”); el coeficiente de ocupación del suelo total (“COS TOTAL”), expresados en porcentaje; la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales.

Artículo 124. Dimensiones y áreas mínimas de lotes. -

Las habilitaciones del suelo sean: subdivisión o urbanización observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUGS y demás instrumentos de planificación.

Artículo 125. Uso y ocupación del Suelo. -

Se entenderá por usos del suelo al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto por el PDOT, en zonas de planeamiento o sectores específicos determinados en el territorio del GADMIC Pujilí.

Artículo 126. Coeficiente de Ocupación del Suelo. -

El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones aterrazadas y volúmenes edificados.

Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).

Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras o gradas y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e

Las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en este Libro y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Municipal.

Artículo 127. Retiros. -

Las edificaciones deberán observar los retiros de construcción establecidos en esta ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Municipal.

Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignadas y establecida en el PUGS pueden ser: frontales, laterales y/o posteriores.

Artículo 128. Altura y dimensiones de edificaciones. -

Las edificaciones se sujetarán a la altura de la edificación y dimensiones establecidas en este libro y en todos los instrumentos de la planificación territorial, que se detallarán en el Informe de Regulación Municipal.

Artículo 129. Altura de edificación. -

La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en este Libro y en los instrumentos de la planificación territorial. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. El mezanine se contabiliza como piso. En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.

Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de altura de edificación se consignan en los instrumentos de planificación territorial.

Artículo 130. Altura del local. -

La altura de local es la distancia entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local.

En todos los casos la altura mínima de local se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del cielo raso terminado.

Las especificaciones técnicas de la altura de local se determinan en las Normas Técnicas de Arquitectura y Construcción.

Únicamente para elementos de detalles formales, ornamentales la altura mínima será de 2.10m.

Artículo 131. Edificaciones en bloques. -

En terrenos planos o con pendiente se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio, entendida como la distancia libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir adicionalmente las normas de iluminación y ventilación constantes en las Normas de Arquitectura y Construcción.

Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de edificaciones en bloques se consignan en el PUGS y en los instrumentos de la planificación territorial.

Artículo 132. Incremento de número de pisos o índice creado. -

El Concejo Municipal de Pujilí a través de los Instrumentos de Planificación principales y complementarios podrá disponer del incremento de pisos de la altura base siempre y cuando esta disposición sea introducida como parte integrante de la zonificación respectiva. Para este efecto deberán cumplir entre otras estipulaciones con el tamaño de lote mínimo para el acceso a la nueva edificabilidad y sujetándose a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Arquitectura y Construcción y a las Normas Ecuatorianas de la Construcción.

El incremento de número de pisos se lo realizara en los ejes estructurantes que se determinan y en las vías que, sin ser ejes, tengan las características de avenidas principales, aceptándose el aumento de dos pisos sobre la zonificación propuesta, siempre y cuando los lotes sobre los cuales se plantea esta compra de índice de construcción sean de un área igual o mayor al lote mínimo, y con un estudio urbano arquitectónico por parte del profesional técnico que justifique este crecimiento. Dirección de Planificación revisará y aprobará o no el estudio indicado para el aumento de suelo creado.

Artículo 133. Suelo Creado en edificaciones existentes. -

Los propietarios de predios de suelo urbano podrán solicitar el incremento de número de pisos si la zonificación así lo permite, para construcciones existentes siempre y cuando cumplan con el lote mínimo para la nueva edificabilidad y cuenten con las respectivas autorizaciones, para este efecto deberán cumplir con las normas técnicas arquitectónicas y de la construcción previstas en esta ordenanza y la legislación nacional.

Artículo 134. Captación del incremento del valor del inmueble por índice Creado. -

El Concejo Municipal podrá autorizar mediante ordenanza la venta o transferencia del índice de construcción creado, esta captación podrá ser onerosa y se realizará mediante acto

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

Artículo 135. Autoridad administrativa Responsable. -

Son órganos responsables del Municipio del GADMIC Pujilí para el otorgamiento de la autorización por incremento de número de pisos, Dirección de Planificación y gestión del territorio conforme al orgánico funcional en vigencia

SECCIÓN SEXTA
APLICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

Artículo 136. Aplicación de la Zonificación. -

La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

- a) En cada zona de planeamiento o eje, la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman.
- b) En áreas del suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes.
- c) En áreas de suelo urbano que estén determinadas como ejes estructurantes cuyos lotes que por su magnitud tengan dos o más zonificaciones, se acogerán a la zonificación correspondiente al eje estructurante en un 50% del área del lote y el 50% restante a la zonificación correspondiente al polígono de planificación en el cual se encuentra localizado siempre y cuando cumplan con el lote mínimo
- d) En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipologías sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales.
- e) En predios con uso equipamiento para las intervenciones de adecuación se aplicará la zonificación del entorno inmediato más favorable. Los proyectos nuevos de equipamiento podrán contar con asignaciones especiales siempre que se apruebe como plan especial.
- f) En sectores de inundabilidad, los predios que se encuentren afectados por dos áreas de inundabilidad, se aplicara la zonificación que ocupe la mayor superficie del predio.

Artículo 137. Tipologías de formas de ocupación para Edificación. -

Las edificaciones respetarán la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

- a) Aislada: Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior.
- b) Pareada: Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.
- c) Continua: Mantendrá retiros frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales. Excepcionalmente se permitirá la ocupación del retiro frontal solo en planta baja.
- d) Las tipologías Aislada, Pareada y Continua pueden aceptar la ocupación del retiro frontal en planta baja o dos plantas según las determinaciones propias del PUGS y los demás instrumentos de planificación.
- e) Continua sobre línea de fábrica: Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias laterales.

Para el caso de zonas especiales de desarrollo económico, previamente a la declaración nacional se solicitará la determinación del uso del suelo al GADMIC Pujilí.

SECCIÓN SÉPTIMA AFECTACIONES

Artículo 138. *Áreas de afectación por agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.* - Contemplan áreas en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones por existir ríos, quebradas, vertientes, canales de riesgo etc.

Las áreas de afectación con sus dimensiones y especificaciones técnicas son las siguientes:

- Cauces inactivos. - Los cauces que han quedado inactivos por variación del curso de las aguas o por periodo hídrico (quebradas, sistemas hidráulicos), continúan siendo de dominio público, no podrá ser usado para fines de asentamientos humanos o agrícolas mediante la generación de rellenos.
- De los taludes. - cuando un lote tenga talud o ladera y/o este se encuentre junto a ríos, quebrada, laguna, sistemas hidráulicos se aplicará el Retiro Asociado a la Amenaza Geológica –RG y será por lo menos de 10 metros de porcentaje corresponda a ladera el retiro frontal será cero metros, pudiéndose ampliar conforme la evolución geológica conforme el nivel de pendiente.

Los bordes superiores de quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable, en base al informe generado por Gestión de Riesgos.

Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará el pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan. En el área de protección no se permite ningún tipo de

Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y mantenimiento.

Las zonas de protección estarán expresamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural;

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

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico cantonal, en materia ambiente y otras leyes vigentes.

Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el organismo administrativo responsable el catastro cantonal, previo el informe de Gestión de Riesgos, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

Principio de precaución. - La falta de certeza no debe utilizarse como razón para postergar o negar la adopción de medidas de protección en materia de gestión de riesgos. Se aplica en una situación que la información técnica es insuficiente o existe un nivel significativo de duda en las conclusiones del análisis técnico. Conforme los principios de la Gestión de Riesgos del Manual de Comité de Gestión de Riesgos.

Artículo 139. Áreas de afectación por vías. -

Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación conforme a la Ordenanza de Afectación Vial

Artículo 140. Áreas de afectación por redes. -

Son áreas con expresa prohibición de edificación por razones de seguridad, por razones de seguridad, destinadas a la conservación de las redes de servicios existentes y previstos en los siguientes numerales:

1. Colectores y matrices de agua
 - a. Área de protección: desde el eje 4.00 metros.
2. Colectores en servidumbre de paso
 - a. Área de protección: desde el eje 3.00 metros.
3. Conductores eléctricos
 - a. Se aplicará lo que determina el acuerdo ministerial 002/10 del CONELEC.
 - b. Distancias de seguridad a edificaciones.

Distancia de seguridad de conductores a edificaciones. -

Las distancias verticales y horizontales, para conductores desnudos en reposo (sin desplazamiento del viento) se muestran en la Tabla: Distancias mínimas de seguridad de conductores a edificaciones y otras instalaciones.

Distancias mínimas de seguridad de conductores a edificaciones y otras instalaciones.

Distancia en metros.

DISTANCIAS MINIMAS DE SEGURIDAD Hr.		Conductores 0 a 750 V.	Conductores 750 a 22 kV.	Partes Rígidas Energizadas No protegidas de 0V-750V.	Partes Rígidas Energizadas No protegidas de 750V-22kV.
		m	m	m	m
Edificios	Horizontal a paredes, ventanas y áreas accesibles a personas.	1.7 (A, B)	2.3 (A, B)	1.5 (A)	2.0 (A)
	Vertical arriba o abajo de techos y áreas accesibles a personas y vehículos, además de vehículos pesados.	3 2	3 8	3 0	3.6
	Vertical arriba de techos accesibles al tránsito de vehículos pesados.	5 0	5 6	4 9	5.5
Horizontal		1.7 (A, B)	2.3 (A, B)	1.5 (A)	2.0 (A)
Anuncios chimeneas	Vertical arriba o abajo de cornisas y otras superficies sobre las cuales pueden caminar personas.	3 5	4 1	3 4	4.0

Vertical arriba o abajo de otras partes de tales instalaciones.	1.8 (A)	2 3	1 7	2.45
---	---------	--------	--------	------

Hr: Distancia mínima de seguridad horizontal requerida cuando el conductor está en reposo.

Partes energizadas: Conductores, barras, terminales o componentes eléctricos sin aislar o expuestos que pueden producir cargas eléctricas.

Para los casos siguientes, se podrán aceptar las distancias que se señala:

- A) Las carteleras, chimeneas, antenas, tanques u otras instalaciones que no requieran de mantenimiento en el cual personas estén trabajando o pasando en medio de conductores y el edificio, la distancia mínima de seguridad puede ser reducida en 0.60 m.
- B) Cuando del conductor o cable es desplazado por el viento para conductores en reposo de 0 a 750 V, la distancia mínima de seguridad no debe ser menor a 1.1 m, Tabla Distancias mínimas de seguridad de conductores y cables a edificios, anuncios, carteles, chimeneas, antenas de radio y televisión, y otras instalaciones, bajo viento. Distancia en metros.
- C) Cuando el conductor o cable es desplazado por el viento para conductores en reposo de 750 V a 22 Kv, la distancia mínima de seguridad no debe ser menor a 1.4 m, ver Tabla Distancias mínimas de seguridad de conductores y cables a edificios, anuncios, carteles, chimeneas, antenas de radio y televisión, y otras instalaciones, bajo viento. Distancia en metros.

Distancia de conductores y partes energizadas a edificios, anuncios, carteleras, chimeneas, antenas de radio y televisión, tanques y otras instalaciones, excepto puentes bajo viento. (Distancia en metros).

Las distancias en reposo (Hr) de la Tabla: Distancias mínimas de seguridad de conductores a edificaciones y otras instalaciones. son sin viento, cuando los conductores son desplazados de su posición, por una presión de viento de 29 kg/m², se podrán reducir a los valores mínimos especificados en la Tabla Distancias mínimas de seguridad de conductores y cables a edificios, anuncios, carteles, chimeneas, antenas de radio y televisión, y otras instalaciones, bajo viento.

Distancias mínimas de seguridad de conductores y cables a edificios, anuncios, carteles, chimeneas, antenas de radio y televisión, y otras instalaciones, bajo viento. Distancia en metros.

Conductor o Cable	Distancia de seguridad horizontal Hw (fig. No.2) en el caso de desplazamiento de viento
--------------------------	--

Conductores (0 a 750 V)	1.1
Conductores (750 a 22 kV)	1.4

Distancia de conductores a otras estructuras de soporte

Los conductores y cables que pasen próximos a estructuras de alumbrado público, de soporte de semáforos o de soporte de una segunda línea, deben estar separados de cualquier parte de esas estructuras por distancia no menores de las siguientes.

Distancia de seguridad de conductores a otras estructuras de soporte Distancia en metros.

	Con viento		Sin viento
Distancia Horizontal	0 - 750 V	22 kV	Hasta 50 Kv
	1.1	1.4	1.5 ³
Distancia Vertical	0 a 22 kV		22 - 50 kV
	1.4 ⁴		1.7

Para cables cubiertos o aislados de hasta 300 V la distancia se reduce a 0.9 m.

Para cables cubiertos o aislados de hasta 300 V la distancia se reduce a 0.6 m.

Se exceptúan de esta distancia, en caso que cumpla una de las siguientes condiciones.

Distancias de seguridad conductores adheridos a edificaciones

Cuando se tenga el caso que, conductores de suministro estén permanentemente fijos a un edificio u otra instalación, tales conductores deben tener los siguientes requisitos:

- Los conductores de acometida entre 0 a 750V, deben estar cubiertos o aislados sobre los 750V aislados; este requisito no es aplicable a conductores neutros;
- Conductores de más de 300V (fase-tierra), deberán estar protegidos, cubiertos aislados o inaccesible.
- Cables y conductores adjuntos y que corren a lo largo de la instalación tendrán una distancia de seguridad desde la superficie de la instalación no menor a 0.75m;
- Los conductores de acometida deben tener una distancia de seguridad no menor a:
 - Separación vertical de 3m desde el punto más alto de techos, balcones, sobre el cual pasa.
 - Separación de 0.90 m en cualquier dirección de ventanas, puertas, pórticos, salidas de incendios.

Obras de infraestructura

Distancias de seguridad vertical de conductores sobre el nivel del suelo, carreteras, vías férreas y superficies con agua.

Estas distancias se refieren a la altura mínima que deben guardar los conductores y cables de líneas aéreas, respecto del suelo, agua y parte superior de rieles de vías férreas y deben ser como mínimo las indicadas en la Tabla Distancia mínima de seguridad vertical de conductores sobre vías férreas, el suelo o agua.

Distancia mínima de seguridad vertical de conductores sobre vías férreas, el suelo o agua. Distancia en metros

Naturaleza de la superficie bajo los conductores	Conductores de 0-750 V.	Conductores de 750 V a 22 kV.
Vías férreas	7.5	8.1
Carreteras, calles, caminos y otras áreas usadas para tránsito	5.0	5.6
Aceras o caminos accesibles solo a peatones	3.8	4.4
Agua donde no está permitida la navegación	4.6	5.2
Aguas navegables incluyendo lagos, ríos, estanques, arroyos, y canales con un área se superficie sin obstrucción de:		
a) Hasta 8 km ²	5.6	6.2
b) Mayor a 8 hasta 80km ²	8.1	8.7
c) Mayor de 80 hasta 800 km ²	9.9	10.5
d) Arriba de 800 km ²	11.7	12.3

SECCIÓN OCTAVA:

DESCRIPCIÓN DE LOS POLÍGONOS NORMATIVOS

Son áreas que se definen a partir de su conformación especial homogénea, a las que por su singularidad y morfología se les asigna un tipo de norma de uso y aprovechamiento específico.

LIBRO IV

DE LA HABILITACION, EDIFICACION Y CONTROL DEL SUELO Y LA EDIFICACION

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 141. *Habilitación del suelo.*

La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo, la ley y esta ordenanza. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

Artículo 142. *Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.*

Los procesos de habilitación del suelo para la edificación serán desarrollados por los propietarios, por entidades públicas, o mediante formas de asociación entre los sectores público, privado y/o los actores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido la correspondiente autorización por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Pujilí. La edificación solo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, establecidos en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Artículo 143. *Permiso de edificación.*

Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el plan urbanístico o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo. En el suelo urbano, los propietarios edificarán sus lotes siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el plan urbanístico o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación. La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca superior a tres años. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso. El plazo máximo para notificar la resolución no puede exceder de tres meses. Durante la ejecución de las obras, la

administración municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

Artículo 144. Del control de la habitabilidad.

Mientras dure la construcción, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí ejercerá el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno municipal de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos. Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad.

Artículo 145. Conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones.

Los propietarios deben realizar obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización administrativa previa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí.

Artículo 146. Incumplimiento del deber de conservar y situación de ruina.

La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas. La administración municipal determinará técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, y deberá:

1. Proceder directamente al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario.
2. Previa audiencia con el propietario, resolver 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 y en caso de incumplir con los plazos establecidos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí procederá a la enajenación forzosa del inmueble en subasta pública. El adjudicatario de la subasta deberá cumplir con los plazos y condiciones para la rehabilitación o derrocamiento del bien inmueble. En el caso de inmuebles protegidos de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí el derrocamiento será extraordinario y de no ser competencia de este nivel de gobierno requerirá informe favorable previo del ente nacional de conservación patrimonial.

El incumplimiento del deber de conservación de bienes inmuebles protegidos será declarado por la administración municipal sin esperar a su estado de ruina, previa audiencia al propietario. Esta declaración conllevará una orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias a cargo del propietario del inmueble.

Artículo 147. Usos preexistentes y provisionales.

Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan urbanístico que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí en el Registro de la Propiedad para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios.

Sin embargo, podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en la normativa vigente. En este caso el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí podrá autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento del ordenamiento territorial del municipio de Pujilí, estas obras que habrán de demolerse una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva el concejo, sin derecho a indemnización. Esta autorización aceptada por los propietarios, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Dichas obras no se incluirán en el avalúo del justo precio en el caso de ser expropiadas.

a incompatibilidad a la que se refiere este artículo no será indemnizable, siempre que permita usar y disfrutar de edificios, construcciones e instalaciones existentes durante el resto de su vida útil.

Se podrá realizar obras de ornato e higiene en esas construcciones sin necesidad de autorización del concejo, pero requerirán de autorización administrativa

Artículo 148. Urbanización.

Es la habilitación del suelo mediante una fragmentación en once o más lotes o solares, o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión.

Los proyectos de urbanizaciones deberán estar en áreas urbanas consolidadas (SUC) y en áreas urbanas en proceso de consolidación (SUPC1), a fin de que los urbanizadores garanticen a los futuros propietarios las redes de infraestructura y obras viales; y sobre todo para que el crecimiento de la ciudad se vaya orientando desde el centro de la ciudad hacia las afueras de ésta. Esta habilitación se dará luego de haberse cumplido tres instancias de aprobación: informe básico, anteproyecto y proyecto definitivo.

Se podrá ejecutar proyectos de urbanización en áreas urbanas en proceso de consolidación (SUPC2) y áreas expansión urbanas, siempre y cuando se cuente con factibilidades de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica o se planifique y ejecute sistemas de autoabastecimiento de agua potable y sistemas de tratamientos de desechos líquidos.

Artículo 149. Conjuntos Habitacionales y Edificios multifamiliares.

Es el conjunto de viviendas planificadas y construidas como un proyecto integral sobre un terreno de dominio común, y bajo un régimen de propiedad horizontal compartida. Este tipo de habilitación en suelo urbano no podrá superar una superficie de 35.000 m².

Artículo 150. Definición de Subdivisión o Lotización.

Es la habilitación del suelo urbano mediante una fragmentación en hasta diez lotes, solares o parcelas, excepto cuando se generen por legítima sucesión hereditaria podrá ser mayor a diez lotes hasta igual número de herederos; salvo el caso de condiciones geomorfológicas con pendientes mayores a 45° en donde se aceptará hasta 2 lotes por heredero.

Los proyectos de subdivisiones o lotizaciones (Sbu) deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. Se establecen los siguientes tipos de subdivisiones:

- 1) Subdivisiones urbanas (Sbu1) en que se requiere planificar vías para dar accesibilidad a los lotes proyectados.
- 2) Subdivisiones urbanas (Sbu2) en que todos los lotes que se proyectan tienen frente a una vía urbana pública existente, con redes de infraestructura y con disponibilidad inmediata de servicios básicos.

Artículo 151. Definición de Subdivisión o Lotización Rural (Sbr).

Es la habilitación del suelo rural mediante una fragmentación en apego del tamaño mínimo del lote determinado por el componente estructurante en los tratamientos de Suelo, excepto cuando se generen por legítima sucesión hereditaria o donación, en el caso de condiciones geomorfológicas con pendientes mayores a 45° en donde se aceptará hasta 2 lotes por heredero o beneficiario.

Artículo 152. Sistema vial.

Toda habilitación del suelo debe contar con un sistema vial de uso público, conforme a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, cuyos componentes serán diseñados por Dirección de Planificación, y ejecutados por la Dirección de Obras Públicas u otras entidades, excepto en el caso de urbanizaciones y subdivisiones, cuyas vías serán diseñadas y construidas por el promotor o urbanizador, de acuerdo al siguiente cuadro.

Tipo	Sentido vial	No. Carriles por sentido	Ancho carril m.	Parterre m.	Espaldón parterre m.	Acera m.	Espaldón m.	Cuneta	Carril de estacionamiento m.	Distancia paralelo entre ellas m.	Ancho m.
EXPRESA	2.00	3.00	3.65	2.40	0.90	0.00	2.50	0.90	0.00	3000 / 8000	32.00
TERIAL PRINCIPAL	2.00	3.00	3.65	120		4.00				500 / 3000	31.10
TERIAL SECUNDARIO	2.00	2.00	3.65	120		4.00			2.40	500 / 500	26.20
COLECTORA A	2.00	2.00	3.50	120		2.50			2.40	500 / 1000	22.60
B	2.00	2.00	3.65	120		2.50				500 / 1000	20.80
C	2.00	2.00	3.65			2.50				400 / 500	19.60
D	2.00	2.00	3.50			2.00				400 / 500	18.00
LOCALES A	2.00	2.00	3.50	120		2.40			Longitud 400 / 500		20.00
B	2.00	100	3.50	100		2.40			2.20	200 / 300	5.00
C	2.00	100	3.50			2.40			2.20	200 / 300	4.00
D	2.00	100	3.50			2.50				200	2.00
E	2.00	100	3.50			150				<200	10.00
F	100	100	3.50			150			2.50	<100	9.00
G	100	100	3.00			2.50				<80	8.00
PEATONALES A	100	100	6.00							<60	6.00
B	100	100	3.00							<50	3.00
ESCALINATAS*	100	100	2.40								2.40

*Escala: Cuando el terreno presente pendientes mayores al 30%

En urbanizaciones y subdivisiones urbanas y urbanizaciones expansión urbanas se deberá planificar, construir y entregar al GADMIC Pujilí vías con bordillos, aceras y calzadas adoquinadas o pavimentadas (pavimento rígido o flexible).

<i>Tipo</i>	<i>Sentido</i>	<i>No., carriles por sentido m,</i>	<i>Ancho carril m,</i>	<i>Espaldón m,</i>	<i>Cuneta</i>	<i>Extensión en km,</i>	<i>Ancho mínimo m,</i>
ARTERIAL PRINCIPAL*							
ARTERIAL SECUNDARIA *							
COLECTORA PRINCIPAL*							
COLECTORA SECUNDARIA *							
LOCALES A	2	1.00	3.50	1.00	0.50	0,50 - 1,00	10.00
LOCALES B	2	1.00	3.50	0.00	0.50	0,10 - 0,50	8.00
LOCALES C	1	1.00	3.00	1.00	0.50	<0,10	6.00
PEATONALES			3.00			<0,05	3.00
*Definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Cotopaxi conforme el artículo 42 del COOTAD,							

En subdivisiones o lotizaciones en áreas rurales se deberá planificar y apertura vías con calzadas lastradas y cunetas conformadas.

Artículo 153. Espacios verdes.

Todo proyecto de urbanización debe contar con áreas verdes comunales para espacios recreacionales y de equipamiento. Esas áreas serán entregadas al municipio conforme lo establece la Ley y deben tener:

- 1) Superficie no inferior al 15% de la superficie útil del terreno a dividirse, superficie que será independiente de las áreas de protección de ríos y quebradas u otras áreas afectadas por proyectos viales o de infraestructura.
- 2) Acceso público desde una vía vehicular,
- 3) Frente no menor al mínimo establecido en la zonificación,
- 4) A más del área verde y en función de la densidad proyectada se dotará del correspondiente equipamiento comunitario, conforme al número de habitantes proyectado y las especificaciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- 5) Los conjuntos habitacionales y edificios multifamiliares no forman parte de la contribución de áreas verdes y equipamientos comunitarios y se deben someter a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, y deberá prever para áreas de uso comunal, áreas verdes, jardines, juegos infantiles y recreo; al menos 12.00 m2 por cada unidad de vivienda.

Artículo 154. Excepciones a la provisión de áreas verdes.

No se exigirá la provisión de áreas verdes en los siguientes casos:

- 1) En el caso de proyectos de urbanización con una superficie útil inferior a tres mil metros cuadrados se podrá pagar una compensación monetaria según el avalúo catastral por el valor correspondiente al porcentaje de áreas verdes.
- 2) Cuando la superficie de vías planificadas exceda el treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.
- 3) Cuando las afectaciones al interior del predio que sean mayores al veinte por ciento (20%) de su superficie, debidas a áreas de protección de ríos, quebradas, redes de alta tensión, taludes superiores a 60°, canales de riego, páramos, áreas o bosques protegidos, áreas arqueológicas, afectaciones para ampliaciones de vías;
- 4) En el caso de predios urbanos y rurales sujetos a subdivisión o fraccionamiento que no sean consecuencia de una autorización administrativa de urbanización.
- 5) Cuando el predio sea producto de divisiones anteriores que ya realizaron ese aporte y el titular del dominio sea el mismo propietario.
- 6) Cuando en el área urbana el 15% del área útil del predio sea inferior al tamaño mínimo del lote asignado al sector, en cuyo caso se entregará el valor monetario correspondiente.
- 7) Cuando la subdivisión se origine por el trazado de una vía pública ejecutada por el municipio u otra entidad pública.
- 8) Cuando en el mismo predio se hayan efectuado donaciones voluntarias de terreno para equipamiento comunitario, conforme a derecho y que sean iguales o superiores al 15% del área útil del predio.

El mantenimiento de las áreas verdes comunales es responsabilidad del promotor o urbanizador hasta tanto se efectúe el traspaso de su dominio al Municipio, luego de lo cual se establecerá un convenio de colaboración con los propietarios colindantes para su mantenimiento y cuidado.

La Unidad de Avalúos y Catastros catastrará los lotes de áreas verdes y los transferirá al patrimonio inmobiliario municipal.

Artículo 155. 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; y contar con la correspondiente aprobación de las respectivas empresas públicas, previa su ejecución. El promotor o urbanizador debe construir íntegramente tales redes y entregarlas sin costo, al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí o a cada empresa pública encargada del servicio, dentro del cronograma de ejecución del proyecto.

No se aprobarán urbanizaciones y subdivisiones urbanas que no cuenten con factibilidad de servicios básicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica. En tanto que la no

factibilidad del servicio de telefonía no será motivo de no aprobación del proyecto, mientras que la factibilidad del servicio telefónico si obliga a la ejecución de las correspondientes obras.

Las Empresas Públicas de servicios básicos no los proveerán en áreas de riesgo.

Para el caso de aprobación de subdivisiones o fraccionamientos rurales que superen los diez lotes, proponga vía y con un tamaño mínimo de lote de 800 m² y 1200 m² (correspondiente a la clasificación de suelo, subclasificación y tratamientos de suelo) se requerirá la dotación de los servicios básicos.

Artículo 156. Lotes.

Los lotes de urbanizaciones y subdivisiones se sujetarán a las dimensiones y frentes mínimos asignados por la zonificación del Plan Urbanístico. Salvo cuando las características del predio obliguen a otras alternativas, deben tener forma regular y un trazado perpendicular a las vías. En áreas urbanas su relación frente fondo debe ser máximo 1:5 y su pendiente no podrá ser mayor a 30 grados; en tanto que en áreas rurales la relación frente fondo será máximo 1:10.

Artículo 157. Plazos.

Las obras de infraestructura básica se ejecutarán por los propietarios o promotores del fraccionamiento o urbanización dentro de los plazos establecidos en el planeamiento y señalados en el permiso, por sí mismos o con el soporte de las entidades públicas correspondientes, a través de convenios legalmente establecidos, tal como ocurre en el caso de la provisión de sistemas de energía eléctrica.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización y redes de infraestructura, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí recibirá las obras de vialidad e infraestructura, los espacios verdes y áreas comunales, ejecutados de conformidad con los planos aprobados y los permisos otorgados, a través de las unidades correspondientes.

Artículo 158. Casos especiales.

Las urbanizaciones y conjuntos habitacionales promovidos por Entidades Públicas de Desarrollo Urbano y Vivienda de modo directo o en asociación con otras entidades públicas y privadas, de ejecución integral o progresiva, podrán proponer modificaciones a las normas de la zonificación del sector o cambios en la forma de implantación de las edificaciones, cuando existan razones técnicas justificadas y adoptarlas previo informe favorable de Dirección de Planificación, y aprobación del Concejo Municipal.

Cuando se trate de urbanizaciones de carácter progresivo, los plazos de ejecución de las obras requeridas para la habilitación total del asentamiento se podrán extender hasta un máximo de diez años siempre que se presenten los justificativos sociales, económicos y técnicos correspondientes, así como un cronograma de ejecución y entrega de las obras.

Artículo 159. Subdivisiones rurales (Sbr).

Son fraccionamientos de terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, páramos y otras áreas consideradas ecológicas sensibles de conformidad con la Ley o que posean una clara vocación agrícola, de conformidad a lo establecido en el primer inciso del Art. 471 del COOTAD. y por las Categorías de Ordenamiento Territorial vigentes.

Artículo 160. Lote mínimo de subdivisión rural (Sbr).

El lote mínimo de fraccionamiento en el área rural corresponderá a las Categorías de Ordenamiento Territorial debidamente georreferenciadas conforme se detalla en el siguiente cuadro, incluyendo el área que se reserva el propietario:

*Tratamiento	CATEGORÍAS	DETALLE
SNAP	ÁREA RURAL DE PROTECCIÓN ESTATAL PARA LA CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN O MANEJO SUSTENTABLE DE LOS ECOSISTEMAS NATURALES	NO FRACCIONAMIENTO
	ÁREA RURAL DE PROTECCIÓN, CON SEVERAS LIMITACIONES; PARA EL ESTABLECIMIENTO DE CORREDORES ECOLÓGICOS ALREDEDOR DE LAS RIBERAS DE RÍOS Y QUEBRADAS	<p>EL RÍO SAN PABLO DEL BORDE SUPERIOR 50 METROS, LOS RÍOS PUEMBO GRANDE Y PUEMBO CHICO DEL BORDE SUPERIOR 25 METROS. LOS DEMÁS RÍOS DEL BORDE SUPERIOR 15 METROS</p> <p>QUEBRADAS DE HASTA 3M. DE PROFUNDIDAD, DEJARÁ 5 METROS DESDE EL BORDE SUPERIOR.</p> <p>QUEBRADAS DE MÁS DE 3M. DE PROFUNDIDAD, DEJARÁ 10 METROS DESDE EL BORDE SUPERIOR.</p>

		CUERPOS DE AGUA 10 METROS DESDE EL BORDE SUPERIOR
		ACEQUIAS Y CANALES DE AGUA 1,5 METROS
Suelo Rural de Protección	Suelo Rural de Protección tratamiento de Conservación	ÁREA DEL LOTE MÍNIMO 120.000 M²
Suelo Rural de Protección	Suelo Rural de Protección tratamiento de Recuperación	ÁREA DEL LOTE MÍNIMO 20.000 M²
Suelo Rural de Aprovechamie nto Extractivo	Suelo Rural de Aprovechamiento extractivo tratamiento de Mitigación	ÁREA DEL LOTE MÍNIMO 1.200 M²
Suelo Rural de Aprovechamie nto Extractivo	Suelo Rural de Aprovechamiento extractivo tratamiento de Recuperación	ÁREA DEL LOTE MÍNIMO 1.200 M²
Suelo Rural de Aprovechamie nto Extractivo	Suelo Rural de Aprovechamiento extractivo tratamiento de promoción Productiva	ÁREA DEL LOTE MÍNIMO 800 M²
Suelo Rural de Expansión Urbana	Suelo rural de expansión urbana con tratamiento de Desarrollo	ÁREA DEL LOTE MÍNIMO 600 M²
Suelo Urbano No Consolidado	Suelo Urbano No Consolidado Tratamiento de Mejoramiento Integral	ÁREA DEL LOTE MÍNIMO 500 M²
Suelo Urbano No Consolidado	Suelo Urbano No Consolidado Tratamiento de Consolidación	ÁREA DEL LOTE MÍNIMO 300 M²
Suelo Urbano No Consolidado	Suelo Urbano No Consolidado Tratamiento de Mejoramiento Integral	ÁREA DEL LOTE MÍNIMO 300 M²

Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Tratamiento de Conservación	ÁREA DEL LOTE MÍNIMO 200 M ²
Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Tratamiento de Sostenimiento	ÁREA DEL LOTE MÍNIMO 200 M ²
Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Tratamiento de Renovación	ÁREA DEL LOTE MÍNIMO 300 M ²

*Ver Mapa de Tratamientos de Suelo

Artículo 161. Contribución de áreas verdes en fraccionamientos agrícolas.

En el caso de fraccionamiento de terrenos con fines agrícolas, no entregarán a favor de la Municipalidad la contribución de áreas verdes y comunales.

Artículo 162. Casos especiales de subdivisión.

En caso de subdivisiones de un predio urbano por herencia, donaciones entre familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad, donaciones para beneficiarios calificados del bono de vivienda del MIDUVI, y desmembraciones por una sola vez de un lote para la venta, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación del sector, pero en ningún caso será menor a 180 m² con 9 metros de frente. En tanto que en zonas rurales en el caso de: herencias, donaciones entre familiares de hasta el cuarto grado de consanguinidad, donaciones a beneficiarios calificados del bono de vivienda por el MIDUVI, y desmembraciones por una sola vez de un lote para la venta, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación del sector, pero en ningún caso será menor no podrá ser inferior de 500 m².

Para el caso de donaciones para las Instituciones Públicas y Entidades Privadas sin fines de lucro, para la implementación de obras de infraestructura y equipamientos, tanto en suelo urbano como rural, se establece como lote mínimo los 100 m².

En el caso de subdivisión o fraccionamiento por herencia el número de lotes podrá ser mayor a diez lotes hasta igual número de herederos; salvo el caso de condiciones geomorfológicas con pendientes mayores a 45° en donde se aceptará hasta 2 lotes por heredero.

Artículo 163. Excedentes o Diferencia de áreas.

Se entiende por excedentes o diferencias de área, la superficie de terreno de propiedad privada con linderos consolidados que superen el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición por cualquier causa, cuya titularidad no debe estar en disputa.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí de oficio o a petición de parte, con sustento en la escritura y certificado actualizado del Registro de la Propiedad, a través de la Unidad de Avalúos y Catastros y de la Unidad de Ordenamiento Territorial de Dirección de Planificación, realizará la medición o comprobación de la superficie del terreno, previo la rectificación y regularización correspondiente a favor del propietario del lote que tiene error en la medición, en el que establecerá el avalúo catastral municipal.

El error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título de propiedad, se establece en los siguientes términos:

- ▶ En el sector urbano el 10%
- ▶ En el sector rural, conforme a la siguiente tabla:

Desde	Hasta	Porcentaje
0 m2	50.000 m2 (5has)	20%
50.001 m2	100.000 m2 (10has)	10%
100.001 m2	500.000 m2 (50has)	5%
500.001 m2	En adelante	2%

Los excedentes que no superen el error técnico aceptable de medición, se rectificarán y regularizará mediante acto administrativo emitido por el Ejecutivo Municipal, a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, sin mediar pago alguno, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, sin mediar pago alguno, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. La misma que se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad. En cumplimiento con lo que determina la segunda Disposición Reformatoria de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

CAPÍTULO II DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 164. Edificación.

Es toda obra de construcción que se realiza para concretar un uso determinado y posibilitar el aprovechamiento urbanístico de un predio, para lo cual habrá de someterse a las disposiciones de la zonificación asignada al sector y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo. En consecuencia, toda edificación que se proyecte en áreas urbanas debe obtener un permiso otorgado por Dirección de Planificación, una vez verificado el cumplimiento de tales normativas y disposiciones, así como también a lo dispuesto en los siguientes artículos.

Artículo 165. Retiros.

En los sectores en los que la zonificación lo determine, las edificaciones deberán respetar los retiros frontales, laterales y posteriores. En los retiros frontales, se podrá ocupar únicamente en planta baja para local comercial o estacionamiento cubierto en un máximo del 30% del frente del lote y el sobrante deberá permanecer ajardinados o pavimentados. Los retiros laterales y posteriores podrán ocuparse en planta baja hasta una altura máxima de 3,50 metros, medida desde el nivel natural del terreno y siempre que las terrazas resultantes no sean accesibles, excepto si se trata de rampas vehiculares en terrenos de pendiente negativa. Este adosamiento será en un porcentaje máximo del 70 % de la dimensión del lindero a adosarse.

Artículo 166. Cerramientos.

Los muros divisorios entre predios podrán tener una altura máxima de 3,50 metros medidos desde el nivel natural del terreno. Los cerramientos frontales la altura será de 2,50 metros. Los predios no edificados deben cercarse hasta una altura de 2,50 metros.

Los cerramientos deberán construirse con materiales duraderos y sismo resistentes como bloques de cemento, ladrillos, muros de hormigón debidamente enlucidos y pintados, o piedra vista, bloques ornamentales o verjas metálicas.

Artículo 167. Volados.

Son elementos construidos, abiertos o cerrados, que sobresalen del plomo de la edificación. En predios con construcción en línea de fábrica a partir de una altura libre mínima de 3 metros desde el nivel de la acera, siempre que no sobresalgan más de 0,70 metros de la línea de fábrica.

Los voladizos como prolongación de plantas altas se permiten en el retiro frontal, en un máximo 0.70 m; en tanto que en retiros laterales y posteriores se permiten un volado de 0.40m sobre los 3.00 metros de la línea natural de terreno destinado solo para closets y baños.

Artículo 168. Alturas.

La altura señalada en el Informe de Regulación Municipal, IRM, será la máxima permitida en distancia y en número de pisos. La altura se asumirá paralela al nivel natural del terreno.

En terrenos con pendientes de hasta el 10%, la altura se medirá en el retiro frontal y tendrá una tolerancia de hasta 1 metro, incluyendo todos los locales habitables, excepto tapagradas y salas de máquinas de ascensores ubicados en la planta superior.

En terrenos con pendientes de hasta 30 grados, se podrán ejecutar plataformas aterrazadas cuyas dimensiones se medirán desde el nivel natural del terreno donde se inician, hasta el talud vertical que se ha formado, el mismo que no deberá ser de más de 6 metros. En terrenos con pendientes negativas la altura se medirá desde el nivel de la acera a partir del retiro. Para taludes mayores, será preciso efectuar un estudio de suelos y someter a aprobación del Municipio el cálculo y solución estructural propuesta, lo cual se aplicará a todo terreno que tenga una pendiente superior a 30 grados.

Artículo 169. Estacionamientos.

Los requerimientos mínimos de estacionamientos por tipo son los siguientes:

- Viviendas de hasta 65 m²: 1 estacionamiento por 2 viviendas.
- Viviendas de 65 a 150 m²: 1 estacionamiento por vivienda.
- Viviendas de más de 150 m²: 2 estacionamientos por vivienda.
- Oficinas: 1 estacionamiento por cada 50m².
- Comercio de hasta 500 m²: 1 estacionamiento por cada 50 m²
- Comercio de 501 a 1000 m²: 1 estacionamiento por cada 40 m²
- Comercio de más de 1000 m²: 1 estacionamiento por cada 25 m²
- Alojamiento: 1 estacionamiento por cada 5 habitaciones
- Educación primaria: 4 estacionamientos por cada aula
- Educación secundaria: 6 estacionamientos por cada aula
- Educación superior: 10 estacionamientos por cada aula
- Salud: 1 estacionamiento por cada 5 camas
- Salas reuniones, templos y centros deportivos: 1 estacionamiento cada 25 asientos
- Salas espectáculos: 1 estacionamiento cada 20 asientos
- Industria 1: 1 estacionamiento cada 100 m²
- Industria 2: 1 estacionamiento cada 150 m²
- Industria 3: 1 estacionamiento cada 200 m²
- Bodegas: 1 estacionamiento cada 100 m²

Los estacionamientos cumplirán los siguientes requisitos:

- 1) El ingreso vehicular no podrá ubicarse en las esquinas, ni realizarse a través de espacios públicos que no sean una vía pública vehicular. De existir dos vías, el ingreso vehicular se hará por la de menor jerarquía.

- 2) Los accesos a estacionamientos deben tener el mismo nivel de la acera con tolerancia del 10% en dirección de la pendiente (excepto en los lotes con pendientes positivas o negativas laterales, que podrán tener cortes en la acera para facilitar la accesibilidad) en una profundidad de 3 m. desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En edificaciones sobre línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a una profundidad de tres metros (3 m.) de la línea de fábrica.
- 3) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3,00 m.).
- 4) Toda edificación que tenga más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.
- 5) En zonas residenciales en los retiros frontales se podrá ocupar con garajes, pero los accesos a los estacionamientos, no superarán el 30% del frente del lote, En lotes con frentes menores a diez metros, el acceso vehicular será de tres metros.
- 6) En lotes menores a 240 m² se puede exonerar el 50% del número de estacionamientos requeridos.
- 7) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa del municipio. La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros.
- 8) No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.
- 9) Está expresamente prohibido que locales comerciales o talleres de servicio de todo tipo utilicen las calles o las aceras para áreas de estacionamiento o efectuar de manera regular trasbordos, carga o descarga de bienes, arreglo o reparación de vehículos, salvo en casos de emergencia.
- 10) Se puede exonerar el número de estacionamientos a través del Informe de Viabilidad Urbanística emitido por la Dirección de Planificación.

Artículo 170. Ocupación provisional de un predio.

Es posible la ocupación temporal o provisional de un predio para usos recreativos, comerciales, para estacionamiento o publicidad, siempre que las instalaciones sean provisionales, desmontables y respeten la zonificación del sector y las normas vigentes. Los permisos de ocupación provisional solo tendrán un año de duración; no serán renovables, y posteriormente el municipio dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin indemnización.

Artículo 171. Requisitos para usos industriales.

Los edificios industriales, cumplirán las siguientes disposiciones aparte de las de tipo general:

- 1) Las industrias de alto impacto y riesgo (I3) requieren retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación, los cuales serán definidos por las direcciones municipales de Planificación y de Gestión Ambiental, y solo se podrán ubicar en zonas debidamente reguladas para este tipo de actividad.
- 2) En relación al manejo de los desechos sólidos, de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes, de la contaminación de las aguas, de la

generación de ruidos y vibraciones, y otras afectaciones ambientales que puedan generar las industrias, se deberán someter a los reglamentos correspondientes emitidos por el Ministerio del Ambiente, Ministerio de Salud Pública, a las disposiciones de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental y más organismos competentes en cada caso.

- 3) Los establecimientos destinados a almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Sustitutivo del Reglamento Ambiental para las Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador, a las normas de Arquitectura y Urbanismo y a las disposiciones de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental y demás legislación y normativa relativa.

Artículo 172. Ascensores.

Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea igual o superior a 5 plantas, incluyéndose la planta baja a nivel de la vía pública que de acceso a la edificación.

Artículo 173. Transformadores.

Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente, para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, con las dimensiones y requisitos que exija ELEPCO, o su aprobación de instalación en una torre (poste) o ubicación de cámaras modulares compactas.

Artículo 174. Construcciones sismo resistentes.

Todos los proyectos estructurales observarán las normas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y demás normas conexas.

De no existir normas expresas sobre una materia específica, en relación al análisis y diseño sismo-resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las prácticas de la ingeniería estructural a nivel internacional, expresadas en normas y códigos de países con características sísmicas similares a las nuestras.

La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Artículo 175. Protección contra incendios.

Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluso de ampliación o remodelación, deberá considerar las normas de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otras. Durante la construcción del edificio y cuando se halle en funcionamiento, el Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones de las medidas de protección contra incendios.

Artículo 176. Taludes.

Cuando un lote límite con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, esta longitud podrá ser menor, cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios.

Tipo	Franja de protección
<i>Taludes =>30° y altura =>3.00m</i>	<i>desde borde superior 10 metros</i>
<i>Taludes <30° y altura <3.00m</i>	<i>desde borde superior 5 metros</i>

Todos los taludes cuya altura no sea mayor a tres metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Artículo 177. Quebradas.

La franja mínima de protección de las quebradas, incluido quebradas secas, será de acuerdo al siguiente cuadro:

Tipo	Franja de protección
<i>Limita o atravesada por una quebrada de hasta 3m. de profundidad.</i>	<i>desde borde superior 5 metros</i>
<i>Limita o atravesada por una quebrada de más de 3m. de profundidad.</i>	<i>desde borde superior 10 metros</i>
<i>Canal de riego</i>	<i>desde el borde 1.50 metros</i>
<i>Colector de aguas lluvias</i>	<i>desde el borde 5 metros</i>

En urbanizaciones nuevas, estas franjas deberán convertirse obligatoriamente en vías de tránsito público para peatones, bicicletas o vehículos no motorizados según sus características, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud.

En caso de quebradas rellenas y habilitados como vías, los lotes mantendrán los retiros de la zonificación correspondiente, a partir de los linderos definitivos de los mismos.

Bajo ningún concepto, ni los propietarios, ni promotores ni constructores privados podrán efectuar intervenciones tendientes a rellenar o habilitar vías en las áreas de protección de ríos o cuerpos de agua y que esa atribución será de exclusiva competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí, una vez que se realicen los estudios correspondientes en los que se demuestre la existencia de una necesidad social imperiosa que justifique realizar esa intervención, se evalúen los impactos que pueda originar y se establezcan las medidas para mitigarlos.

Artículo 178. Cuerpos de agua, ríos, lagos y lagunas.

Los cuerpos de agua, sean permanentes o intermitentes, naturales o artificiales, tendrán áreas de protección medidos horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de las márgenes de los cuerpos de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual. Si se trata de un río, esta faja será de acuerdo al siguiente cuadro:

Tipo	Franja de protección
<i>Río San Pablo</i>	<i>desde borde superior 50 metros</i>
<i>Ríos Puembo Grande y Puembo Chico</i>	<i>desde borde superior 25 metros</i>
<i>Otros Ríos</i>	<i>desde borde superior 15 metros</i>
<i>Esteros, ojos de agua</i>	<i>desde borde superior 10 metros</i>

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que dificulten el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.

Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar compuestos químicos, orgánicos o fecales, que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del suelo, los ríos o las aguas subterráneas

Artículo 179. Aguas subterráneas.

Se prohíbe la extracción de aguas subterráneas sin autorización de los organismos competentes y los usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. En caso de riesgos considerables, se deberá contar con estudios de impacto ambiental, en los que se establezcan las medidas para mitigar tales riesgos; estudios que deberán ser conocidos y aprobados por la Empresa de Agua Potable y la Unidad Gestión Ambiental del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí.

Las fosas sépticas domésticas sólo serán construidas previa autorización de la Empresa de Agua Potable y la Unidad Gestión Ambiental Municipal, previa presentación de un estudio que justifique que no se contaminará aguas subterráneas.

Toda actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos deberá contar con un sistema de tratamiento de los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

CAPÍTULO III DE LA ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 180. Definición.

La Zonificación del Uso y Ocupación del Suelo es la delimitación de áreas en las que se establecen las actuaciones urbanísticas permitidas, se identifican los usos asignados al suelo y se establecen las formas de ocupación y edificación posibles, en el cual se identifican:

- 1) El uso de suelo y su distribución espacial.
- 2) Las dimensiones mínimas de los lotes.
- 3) Las formas de ocupación de los predios.
- 4) Las alturas máximas de edificación.
- 5) El porcentaje máximo de ocupación del suelo (COS).

Artículo 181. De los Usos.

El uso del suelo es el destino asignado a cada predio e inmueble, en cuanto a las actividades que se han de desarrollar en ellos.

Artículo 182. Clasificación de usos de suelo.

Dentro de la jurisdicción cantonal de Pujilí, se establecen como usos de suelo los siguientes:

- 1) Residencial,
- 2) Comercial y de servicios,
- 3) Industrial,
- 4) De equipamiento,
- 5) De aprovechamiento de los recursos naturales,
- 6) De conservación ambiental y patrimonial,
- 7) De protección,

Artículo 183. Residencial.

Es el que se destina de modo predominante y permanente a la vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos complementarios o compatibles, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o multifamiliares (viviendas colectivas), diferenciándose, en función de las formas específicas de ocupación, las siguientes jerarquías:

- 1) Residencial de baja densidad, hasta 150 hab./Ha.
- 2) Residencial de mediana densidad, de 151 hasta 300 hab./Ha.
- 3) Residencial de alta densidad, superior a 300 hab./Ha.

La forma específica de ocupación que se adopte no tendrá más restricción que la relativa a la densidad resultante, que no deberá exceder la asignada al sector.

Artículo 184. Comercial y servicios.

Es el suelo destinado de manera predominante a las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, incluso de vivienda, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o colectivas, diferenciándose las siguientes jerarquías:

- 1) **Comercio barrial (C1).** - Son usos y actividades de pequeña escala, compatibles con el uso residencial, incluyendo actividades administrativas y de intercambio de bienes y servicios personales y a la vivienda, alojamiento, etc.
- 2) **Comercio zonal (C2).** - Usos que tienden a concentrarse en núcleos, ejes o corredores urbanos y se orientan al intercambio de bienes y servicios especializados a porciones significativas de la población, por lo cual son generadores de tráfico peatonal, vehicular y de carga y originan impactos significativos (ruido, tráfico, desechos sólidos, etc.).
- 3) **Comercio urbano (C3).** - Usos que precisan grandes espacios para operar y fácil accesibilidad, por lo que se asientan en ejes principales del sistema vial, originan grandes flujos de vehículos y carga y provocan impactos urbanos y ambientales mayores, incluyendo centros comerciales, lugares de venta de vehículos y maquinaria

pesada, talleres de servicios especializados, centros de alojamiento restringido, grandes bodegas, etc.

Artículo 185. Industrial.

Es el que se destina a las actividades de producción de bienes del sector secundario de la economía, incluyendo las de transformación de materias primas, procesamiento de productos materiales, desarrollo tecnológico, informático u otros similares. Tales actividades son necesarias para la ciudad, pero en determinados casos pueden generar impactos ambientales negativos por lo cual se requieren medidas para la reducción y control de los mismos; en aquellos casos en los que involucran riesgos para la población, deben emplazarse en áreas específicas y delimitadas, de las que se excluyen otros usos incompatibles, en especial los residenciales. Los usos industriales se clasifican en:

- 1) **De impacto bajo (I1):** Actividades artesanales, manufactureras e industriales compatibles con el uso residencial, que no originan movimientos de carga significativos, no precisan grandes espacios de operación y almacenamiento ni generan impactos por descarga de líquidos no domésticos, emisiones de combustión, ruido, ni grandes volúmenes de desechos sólidos. Se incluyen preparación de alimentos, panificadoras, manufacturas de tejidos y confecciones, de artículos de cuero, cerámica y otros similares.
- 2) **De impacto medio(I2):** Establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados y tienen riesgos inherentes que pueden ser controlados mediante técnicas específicas, por lo cual precisan de instalaciones adecuadas según lo establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo y están prohibidos en zonas residenciales y condicionados en otras zonas. Se incluyen talleres de muebles y carpinterías, talleres de metalmecánica, de reparación y ensamblaje de vehículos, plantas procesadoras de cárnicos y embutidos, etc.
- 3) **De impacto alto(I3):** Establecimientos industriales que generan fuertes impactos por descargas líquidas, emisiones de combustión y procesos, ruido, residuos sólidos peligrosos y tienen riesgos inherentes de gran significación cuyo control requiere de soluciones técnicas de alto nivel y solo pueden emplazarse en áreas específicas, que excluyan otros usos de suelo y dando cumplimiento a los requerimientos ambientales establecidos mediante planes de contingencia, en las normas de arquitectura y urbanismo y en la normativa de prevención de incendios. Se incluyen industrias químicas y farmacéuticas, talleres de cromado y niquelado, plantas de producción de pinturas, envasadoras de gas licuado de petróleo y otras industrias similares.

Adicionalmente, existe un grupo de establecimientos industriales considerados peligrosos, cuya localización en perímetros urbanos o de expansiones urbanas es totalmente prohibida por los riesgos que entraña su propia naturaleza. Se incluyen en este grupo los depósitos de almacenamiento y refinerías de petróleo, plantas siderúrgicas, procesadoras de desechos

sólidos y líquidos, industrias que procesen o fabriquen productos combustibles, inflamables o explosivos, municiones y similares.

Artículo 186. De equipamiento.

Son usos de suelo destinados a actividades e instalaciones que generan servicios y bienes para la recreación, deporte, cultura, salud, educación, transporte, seguridad y bienestar de la población o la provisión de servicios públicos de infraestructura y prácticas religiosas, y que, independientemente de su carácter público o privado, se emplazan en áreas, lotes o edificaciones. Poseen por lo general un carácter articulador y suelen ser compatibles con otros usos y actividades, siendo preciso procurar que su provisión y distribución espacial guarde concordancia con sus ámbitos de cobertura específicos y con una distribución espacial equilibrada en el territorio, en función de los requerimientos de la población.

Por su jerarquía, magnitud y cobertura, se identifican en cada uno de esos sectores establecimientos y unidades de escala barrial, sectorial, zonal o urbana.

Artículo 187. De aprovechamiento de recursos naturales (A1).

Son áreas destinadas al manejo, extracción y transformación racional de los recursos naturales existentes en el territorio cantonal, incluyendo las que se destinan a la producción agropecuaria, la silvicultura, la producción piscícola y la minería, permitiéndose edificaciones residenciales unifamiliares o construcciones se precisan para desarrollar los usos antes descritos.

Dentro de áreas rurales asignadas para el aprovechamiento de recursos naturales **(Ar1)**. Será posible ejecutar edificaciones destinadas exclusivamente al turismo, sedes de clubes sociales, deportivos o culturales y equipamientos para la educación, cultura, salud y bienestar social (excluyendo programas de vivienda). La provisión de los servicios básicos de agua potable y alcantarillado para este tipo de proyectos será responsabilidad de los promotores, a través de sistemas de autoabastecimiento y plantas de tratamiento, siempre que cuenten con la aprobación previa de la EPAPAP o Juntas Administradoras de Agua. (Según sea el caso).

Artículo 188. De conservación ambiental y patrimonial (Ar2).

Son las porciones del territorio que por sus características naturales deben ser conservadas para propiciar el equilibrio ecológico y la calidad ambiental, incluyendo las de bosques primarios, cuencas hídricas, estructuras orográficas y áreas de interés paisajístico, así como también áreas que poseen valor patrimonial, tienen valor arqueológico o son asiento de comunidades ancestrales. Las áreas de conservación en general deben ser administradas

mediante planes de manejo que las preserven, posibiliten su adecuado aprovechamiento y su control.

Artículo 189. De protección (Ar3).

Son áreas que, por su naturaleza y específicas condiciones, o por la incidencia de determinadas intervenciones humanas, son proclives a riesgos de diversa índole y por tanto no pueden dar cabida a usos o actividades de ningún tipo, salvo las necesarias para su mantenimiento. Se incluyen las áreas de laderas de pendientes pronunciadas, áreas geológicamente inestables, franjas de protección de ríos y quebradas, así como también franjas de protección de carreteras, líneas de transmisión eléctrica de alta tensión, oleoductos, gasoductos, depósitos de combustibles y envasadoras de gas, e industrias peligrosas y de alto impacto ambiental, de conformidad a la normativa vigente.

Artículo 190. De las compatibilidades de usos.

La existencia de usos de suelo diversos en un mismo tejido urbano garantiza su funcionalidad y estimula su dinámica, pero conlleva la necesidad de garantizar su compatibilidad, procurar su equilibrio y evitar mutuas afectaciones, por lo cual es necesario establecer restricciones cuando dos o más usos no son complementarios ni compatibles en un mismo espacio. En función de ello, existen criterios técnicos, que deben incorporarse en el Informe de Regulación Municipal y se deben verificar para la autorización de instalación y funcionamiento de las actividades.

En general, cuando existe incompatibilidad extrema y mutuas afectaciones, se prohíbe expresamente el emplazamiento de un uso en áreas destinadas a otros usos. En casos de incompatibilidad media y afectaciones que pueden superarse mediante técnicas adecuadas, el emplazamiento de un uso estará condicionado a la aplicación de tales técnicas. Finalmente, de no existir afectaciones ni incompatibilidades, el uso se califica como compatible y puede instalarse en áreas en las que existan otros usos sin restricción.

Artículo 191. De las formas de ocupación.

La forma de ocupación y edificabilidad del suelo son las características específicas que se aplican para la división de un predio, para la implantación de una edificación en él y para determinar el volumen de construcción posible dentro del mismo, las cuales se asignan a cada una de las zonas del territorio cantonal que se han identificado y delimitado en el Plan Urbanístico de Pujilí.

A	AISLADA
BL	PAREADA A LÍNEA DE FÁBRICA

BR	PAREADA CON RETIROS
CL	CONTÍNUA A LÍNEA DE FÁBRICA
CR	CONTÍNUA CON RETIROS
EQ	EQUIPAMIENTO URBANO
PR	PROTECCIÓN

Para la edificación se establece el alineamiento de la construcción en relación con la línea de fábrica y las colindancias existentes (en metros lineales); el máximo porcentaje de ocupación en planta baja; el máximo porcentaje de ocupación total y la máxima altura de construcción posible (en metros lineales).

La delimitación de áreas para la asignación de forma de ocupación y edificabilidad, se hace por sectores y ejes; y afecta a los predios en las siguientes condiciones:

- 1) En sectores, la asignación afecta la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren.
- 2) En ejes, donde existan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afecta a la totalidad del área del lote, siempre y cuando exista un lote posterior. En caso contrario, la asignación afecta a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada; y en áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, que carecen de estructura vial, la asignación afectará a cada una de las áreas.
- 3) Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio.
- 4) En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor, exceptuando aquellas con zonificaciones de lotes iguales o mayores a 1200 m². y las de uso de protección ecológica en las cuales se aplicará la zonificación asignada en las áreas proporcionales del lote.
- 5) En zonificación pareada cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo de la zonificación, para fraccionamiento, se le asignará zonificación aislada, manteniendo la altura de edificación de la zonificación pareada asignada al sector.

Artículo 192. Zonificación y Densidades a nivel Urbano por sectores.

Según el siguiente cuadro:

ZONA	ABREVIATURA	SECTORES	SUPERFICIE	
			Has.	%

Zona Residencial Mixta Alta Densidad	ZRMxAD	Sector 04	56,89	7,98
		Sector 02	37,09	5,20
Subtotal			93,98	13,18
Zona Residencial Alta Densidad 2	ZRAD2	Sector 03	5,52	0,77
		Sector 06	1,98	0,28
Subtotal			7,5	1,05
Zona Residencial Alta Densidad 4	ZRAD4	Sector 06	41,286	5,79
		Sector 07	11,92	1,67
		Sector 08	30,049	4,21
Subtotal			83,26	
Zona Residencial Densidad Media	ZRMD2	Sector 01	75,81	10,63
		Sector 03	69,65	9,77
		Sector 05	69,05	9,68
		Sector 06	35,74	5,01
		Sector 07	55,98	7,85
Subtotal			306,22	
Zona Residencial Densidad Media 3	ZRMD2	Sector 02	36,11	5,07
Subtotal			36,11	
Zona Residencial Baja Densidad 2	ZRB2	Sector 06	82,724	11,60
		Sector 08	49,53	6,95
Subtotal			132,26	
Zona Suelo Urbano Especialmente Protegido	S.U.E.P.	Río Pujilí	11,69	1,64
		Río Rumipamba	2,68	0,38
		Parque Recreativo	7,54	1,06
		Quebrada seca (sur)	0,96	0,13
		Quebrada Talagche (norte)	0,31	0,04
		Sinchaguasín	30,45	4,27
Subtotal			53,63	
Total			712,96	100,00

Ver: plano PUP N° 2.-

Artículo 193. Inviabilidad de la norma.

Cuando la forma de ocupación, altura, y COS asignados se contrapongan al estado real de predio o sector, Dirección de Planificación del GADMIC Pujilí, determinará nuevas características, de acuerdo a estudios particulares del sector, que deberán usarse en caso de que se realicen estudios parciales o especiales.

Los lotes de superficie menor a los mínimos asignados se sujetarán a las mismas normas de ocupación del suelo y edificabilidad establecidas. Los lotes esquineros en los que no sean viables las formas de ocupación Aislada o Pareada mantendrán el retiro frontal y el de colindancia en el lado menor del predio y se adosarán a la colindancia mayor del predio, conservando los porcentajes de ocupación asignados.

Artículo 194. Zonificación.

En el cantón Pujilí se establece la siguiente zonificación:

1. **Clasificación de suelo urbano.** La clasificación del suelo de la Ciudad de Pujilí se resume en la siguiente tabla:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO ÁREA URBANA DE PUJILÍ		
ITEM	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ABREVIATURA
1	Suelo Urbano Proceso Consolidación 1	SUPC1
2	Suelo Urbano Proceso Consolidación 2	SUPC2
3	Suelo Urbano Consolidado	SUC
4	Suelo Urbano Especialmente Protegido	SUEP

2. **Por uso y ocupación del suelo urbano.** La zonificación general por usos y forma de ocupación del suelo urbano de Pujilí se resume en la siguiente tabla:

N°	CÓDIGO	USO PRINCIPAL	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	NÚMERO PISOS	ALTURA MÁXIMA	RETIROS				COS PB	COS TOTAL	DENSIDAD (Hab/Ha)
							FRONTAL	POSTERIOR	LATERAL 1	LATERAL 2			
1	A1202I	INDUSTRIAL MI BI	1,20 0	20	2	6.00	5	3	3	3	70 %	140 %	0.00
2	BL506RC	RESIDENCIAL- COMERCIAL	500	15	6	18.0 0	0	3	3	0	70 %	480 %	700.00
3	BR202R	RESIDENCIAL	200	10	2	6.00	3	3	3	0	70 %	140 %	800.00
4	BR203R	RESIDENCIAL	200	10	3	9.00	3	3	3	0	50 %	150 %	600.00
5	BR302R	RESIDENCIAL	300	12	2	6.00	3	3	3	0	60 %	120 %	500.00
6	BR303R	RESIDENCIAL	300	12	3	9.00	3	3	3	0	60 %	180 %	800.00
7	BR305R C	RESIDENCIAL- COMERCIAL	300	12	5	15.0 0	5	3	3	0	50 %	250 %	1,200.0 0
8	CL202RC	RESIDENCIAL- COMERCIAL	200	10	2	6.00	0	3	0	0	85 %	170 %	400.00
9	CL203RC	RESIDENCIAL- COMERCIAL	200	10	3	9.00	0	3	0	0	85 %	255 %	800.00
1 0	CL204RC	RESIDENCIAL- COMERCIAL	200	10	5	15.0 0	0	3	0	0	85 %	340 %	1,200.0 0
1 1	CR205R C	RESIDENCIAL- COMERCIAL	200	10	5	15.0 0	3	3	0	0	50 %	250 %	1,250.0 0
1 2	EQ	EQUIPAMIENT O URBANO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 3	PR	PROTECCIÓN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. **Por uso y ocupación del suelo rural.** La zonificación general por usos y forma de ocupación del suelo rural de Pujilí se resume en la siguiente tabla:

SUELO	FORMA DE OCUPACIÓN	USO PRINCIPAL	Lote			Retiros				COS		Densidad Neta (hab./Ha.)
			Área mínima lote (m ²)	Altura (pisos)	Frente mínimo (m)	Frente (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Fondo (m)	Planta Baja (%)	Total (%)	
Expansión Urbana	Aislada	Residencial	600	2	12	5	3	3	3	50	100	50
RURAL	Aislada	Residencial Agro-productivo	<i>según Categorias de Ordenamiento Territorial</i>	2	15	10	5	5	5			
RURAL	Aislada	Residencial Agro-productivo	<i>Trámites de donación o herencia</i>	2	12	10	5	5	5			

Artículo 195. Art. 109 Compatibilidad de usos de suelo.

Los usos de suelo principales tienen compatibilidades e incompatibilidades que se resumen en la siguiente tabla:

Compatibilidades e incompatibilidades. -

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENT.	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial de baja densidad	Equipamientos, comercio barrial	Comercial urbano, Industrial bajo y medio impacto, Equipamiento barrial	Industrial alto impacto
Residencial de media densidad	Equipamientos, comercio barrial	Comercial zonal, Industrial bajo y medio impacto, Equipamiento barrial y zonal.	Comercial urbana, Industrial alto impacto

Residencial de alta densidad	Equipamientos, comercio barrial	Comercial barrial, Industrial bajo impacto, Equipamiento barrial y zonal.	Comercial urbana, Industrial medio y alto impacto
Comercial barrial	Residencial, equipamiento barrial	Industrial bajo impacto.	Comercial urbana, Industrial medio y alto impacto
Comercial zonal	Residencial de media densidad, equipamiento barrial	Industrial bajo impacto, equipamiento zonal	Comercial urbana, Industrial medio y alto impacto
Comercial urbana	Equipamientos, comercio barrial	Industrial bajo impacto.	Industrial medio y alto impacto
Industrial bajo impacto	Equipamientos, comercio zonal y urbano	Residencial baja y media densidad	Comercial urbana, Industrial medio y alto impacto
Industrial medio impacto	Equipamientos, comercio zonal y urbano	Comercial zonal, equipamiento zonal y urbano.	Residencial y Residencial Agro-productivo
Industrial alto impacto	Equipamientos, comercio zonal y urbano	-	Residencial baja densidad, Residencial Agro-Productivo, comercial barrial y zonal
Equipamiento barrial	Residencial, Comercial	Industria de bajo impacto	Industrial medio y alto impacto
Equipamiento zonal	Residencial, Comercial	Industria de bajo impacto	Industrial medio y alto impacto
Equipamiento urbano	Residencial, Comercial	Industria de bajo y mediano impacto	Industria de alto impacto
Residencial agro-productivo	Residencia baja densidad	Agrícola, pecuario, psicola, forestal, industria bajo impacto, clubs sociales, ecoturismo.	Residencial de media y alta densidad, Industria de medio y alto impacto
Rural de Protección ambiental	Forestales, paramos	Agrícolas	Residencial de media y alta densidad, Industria de medio y alto impacto

CAPÍTULO IV DE LOS PERMISOS

Artículo 196. Generalidades.

El permiso es un acto administrativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí, que, a través del Ejecutivo municipal, Legislativo municipal, Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial u Obras Publicas según sea el caso, confiere a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar un terreno, ejecutar obras específicas y/o edificar.

Los trabajos de planificación urbana y arquitectónica, de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras, que requieran de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí, conforme a las leyes de ejercicio profesional correspondientes.

Todos los profesionales que decidan obtener un permiso para cualquiera de estos trabajos de planificación deberán conocer que la responsabilidad absoluta recae sobre el profesional que firme los planos.

Artículo 197. Clases.

Los permisos que concede el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí son los siguientes:

- a) **Permiso para fraccionar o urbanizar suelo urbano.** Es la autorización para dividir el suelo y ejecutar las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de enajenación individual, este permiso lo emite Dirección de Planificación una vez que se le haga llegar la ordenanza de aprobación de la urbanización o resolución administrativa de Alcaldía sobre la aprobación de la subdivisión.
- b) **Permiso para edificar.** Los permisos para edificar los concede el GADMIC Pujilí de Pujilí bajo las siguientes modalidades:
 1. **Permiso de trabajos varios.** Es la autorización que concede Dirección de Planificación, en áreas urbanas para ejecutar obras nuevas y de ampliación en edificaciones existentes que no sobrepasen los 25 m²; construcción de cerramientos; modificación, demolición o reparación de construcciones existentes o de ampliación, modificación de fachadas; obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación; cambios de cubierta, demoliciones, construcción de obras provisionales y colocación de publicidad. Se excluyen la ejecución de estructuras complejas que requieren de cálculo estructural.
 2. **Permiso de construcción.** Es la autorización que concede la Dirección de Obras Públicas en áreas urbanas para ejecutar obras de construcción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 25 m², previo informe de aprobación de planos arquitectónicos y planos de ingenierías específicas.
 3. **Premisos de construcción en Áreas Rurales.** Es la autorización que en zonas rurales se requiere para ejecutar obras de construcción nueva, reconstrucción, remodelación

y/o ampliación en un área superior a 300 m², previo informe de aprobación de planos arquitectónicos.

4. **Permiso de habitabilidad.** Autorización que concede Dirección de Planificación, para que una construcción entre en servicio cuando su ejecución haya finalizado conforme al permiso de edificación otorgado y previo informe favorable en la inspección final.
5. **Permiso para Declaratoria de Propiedad Horizontal.** Autorización otorgada por Dirección de Planificación que autoriza la enajenación individual de las unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos que existan en un predio, conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. Una vez que se le haga llegar la resolución administrativa de Alcaldía sobre la aprobación de la propiedad horizontal.
6. **Permiso para ocupación temporal de acera o calzada.** Autorización otorgada por Dirección de Planificación para la ocupación parcial de esos elementos durante el proceso de construcción, cuando las restricciones del frente del lote o la magnitud de la obra lo justifican.
7. **Permiso de uso de suelo.** Autorización otorgada por Dirección de Planificación para el desarrollo de una actividad socio-económica sobre el suelo urbano, cuyos parámetros se establecerán en la ordenanza correspondiente.
8. **Permiso intervención sobre una vía pública.** Autorización otorgada por la Dirección de Obras Públicas para realizar obras de conexión de acometidas de redes de servicios públicos.

Artículo 198. Procedimiento.

Para la concesión de todo permiso se requiere una solicitud de la parte interesada que se presentará con toda la documentación requerida conforme a la naturaleza del permiso solicitado. Efectuadas las verificaciones y elaborados los informes técnicos necesarios, se emitirá la autorización o permiso requerido.

Artículo 199. Informe de Regulación Municipal (IRM).

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí, a través de Dirección de Planificación, emitirá el Informe de Regulación Municipal que contiene los datos del propietario, ubicación, superficie, áreas construidas, especificaciones para el fraccionamiento del suelo (zonificación, lote y frente mínimos), afectaciones existentes (por vías, áreas de protección de ríos, quebradas y otras), las especificaciones para la construcción (COS, COS Total, altura máxima, área libre mínima, retiros, usos, factibilidad de servicio y demás regulaciones pertinentes a cada caso específico.

Artículo 200. Emisión del IRM.

Dirección de Planificación emitirá el Informe de Regulación Municipal (IRM) a pedido del propietario del predio. Tendrá un período de validez y vigencia de dos años a partir de la fecha de su emisión. Para su obtención, se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- 1) Formulario de IRM.
- 2) Copia de la carta de pago del impuesto predial anual, actualizado.
- 3) Copia de la cedula de identidad del propietario.
- 4) Esquema de localización del predio.
- 5) Copia de la escritura debidamente registrada.

Artículo 201. Procedimientos para la aprobación de Urbanizaciones y subdivisiones urbanas (Sbu1).

Los proyectos de urbanizaciones y fraccionamientos o subdivisiones urbanas (Sbu1); deberán cumplir tres instancias de aprobación:

- 1) Informe Básico,
- 2) Aprobación del Anteproyecto, y
- 3) Aprobación del Proyecto Definitivo.

Los proyectos de urbanización y subdivisión o lotizaciones deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. El urbanizador o promotor construirá y entregará sin costo a la municipalidad, las redes de infraestructura básica y vial.

Los proyectos de urbanizaciones deberán estar en áreas urbanas consolidadas (SUC) y en áreas urbanas en proceso de consolidación (SUPC1), a fin de que los urbanizadores garanticen a los futuros propietarios las redes de infraestructura y obras viales; y sobre todo para que el crecimiento de la ciudad se vaya orientando desde el centro de la ciudad hacia las afueras de ésta.

Se podrá ejecutar proyectos de urbanización en áreas urbanas en proceso de consolidación (SUPC2) y áreas expansión urbanas, siempre y cuando se cuente con factibilidades de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica o se planifique y ejecute sistemas de autoabastecimiento de agua potable y sistemas de tratamientos de desechos líquidos.

Artículo 202. Informe Básico de urbanizaciones y subdivisiones urbanas (Sbu1).

Sera emitido por Dirección de Planificación, en base a los lineamientos de desarrollo del territorio del Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Urbano y/o Planes parciales y previa inspección al sitio. Los contenidos mínimos de este informe serán:

- 1) Datos informativos del propietario,
- 2) Datos de ubicación del predio,
- 3) Datos de la zonificación urbana del sector,
- 4) Lineamientos generales para el proyecto:
 - i. Del contexto urbano,
 - ii. Del uso principal y los usos compatibles,
 - iii. De las formas de ocupación del suelo,
 - iv. De los coeficientes de ocupación del suelo (COS),
 - v. De los coeficientes de utilización del suelo (COS TOTAL),
 - vi. De las redes de infraestructura y servicios básicos,
 - vii. Del sistema vial existente y la propuesta vial,
 - viii. De áreas verdes y equipamientos,
 - ix. De habitabilidad y vivienda,

Para el otorgamiento del informe básico, el interesado, presentará en Dirección de Planificación, la siguiente documentación:

- 1) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el GADMIC Pujilí de Pujilí,
- 2) Copia de cedula del propietario,
- 3) Informe de Regulación Municipal (IRM) actualizado,
- 4) Características generales del proyecto,
- 5) Copia de las escrituras del terreno debidamente registradas.
- 6) Copia del comprobante de pago del impuesto predial en curso.
- 7) Pago del impuesto a los bomberos.
- 8) Certificado de no adeudar al municipio

El Informe Básico tendrá validez de un año.

Artículo 203. Informe de Aprobación del Anteproyecto de urbanizaciones y subdivisiones (Sbu1).

Sera emitido por Dirección de Planificación previa presentación de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí,
- 2) Copia de cedula del propietario,
- 3) Informe Básico de urbanización. (original o copia certificada),
- 4) Escritura y certificado del Registro de la Propiedad del predio,
- 5) Comprobante de pago del impuesto predial del año en que se presente la solicitud,
- 6) Informe de Regulación Municipal (IRM) actualizado,
- 7) Informes de factibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas),
- 8) Pago del impuesto a los bomberos,

- 9) Plano topográfico georreferenciado del predio, en escala de trabajo 1:1.000 o superior, con la ubicación del sistema vial existente, ríos, quebradas, arboles de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en el predio y más elementos de afectación.
- 10) Planos de perfiles de rasantes de calles,
- 11) De existir ríos, quebradas o taludes mayores a 60°, Informe de la Unidad de Gestión Ambiental en relación al área de protección del borde superior de esos elementos,
- 12) Cuatro copias del anteproyecto en escala 1:1000 o 1:500, con la delimitación del predio, especificación de colindantes, debidamente acotados y firmados por el promotor y arquitecto responsable:
 - i. diseño vial integrado a la red existente, al menos un corte por tipo de vía
 - ii. división de lotes,
 - iii. áreas verdes y equipamiento comunitario,
 - iv. cortes del terreno para establecer pendientes,
 - v. cuadro de datos con la superficie y porcentajes de los elementos previstos en el predio a urbanizar (áreas útiles, de vías, de afectación, de protección, de equipamientos, densidades bruta y neta, listado de lotes numerados, sus frentes, superficies y linderos),
 - vi. tarjeta de identificación, con la clave catastral, ubicación, nombres y firmas del promotor y del arquitecto responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional y registro municipal y espacio de 15x15cm para sellos de aprobación.
- 13) Dos copias se devolverán al interesado una vez aprobado el proyecto, las otras dos se mantendrán en los archivos municipales de Dirección de Planificación,
- 14) Certificado de no adeudar al municipio,
- 15) Archivo magnético del anteproyecto (CAD)

En caso de que el informe fuere negativo, Dirección de Planificación deberá señalar las razones y las recomendaciones correspondientes.

El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

Artículo 204. Informe técnico de aprobación del proyecto definitivo de urbanizaciones y subdivisiones (Sbu1).

Sera emitido por Dirección de Planificación previa presentación de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí,
- 2) Escritura y certificado del Registro de la Propiedad del predio,
- 3) Comprobante de pago del impuesto predial del año en que se presente la solicitud,
- 4) Informe de Regulación Municipal (IRM) actualizado,
- 5) Informes de factibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas),
- 6) Pago del impuesto a los bomberos,

- 7) Informe Básico de urbanización. (original o copia certificada),
- 8) Informe de aprobación del anteproyecto. (original o copia certificada),
- 9) Memoria técnica gráfica del proyecto que incluya antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otros estudios especiales de ser requeridos,
- 10) Estudios definitivos de los proyectos de servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y protección contra incendios (originales o copias certificadas), aprobadas por las entidades responsables de la dotación de servicios.
- 11) Planos del proyecto en detalle de las áreas verdes comunitarias, y cuando haya el requerimiento también se entregará planos de equipamiento comunitario y recreativo.
- 12) Informe favorable del estudio ambiental y urbano o Licencia Ambiental emitida por el Ministerio del Ambiente,
- 13) Cuatro copias del proyecto de urbanización o subdivisión (Sbu1), escala de trabajo 1:1000 o superior conteniendo:
 - i. Ubicación a una escala máxima 1:5000 con coordenadas georreferenciadas (se utilizarán los puntos de control horizontal adquiridos para el otorgamiento del informe básico),
 - ii. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes,
 - iii. Diseño vial integrado al sistema existente, al menos un corte por tipo de vía,
 - iv. División en lotes producto del diseño, las manzanas y lotes deben ser numerados y acotados en los dos sentidos y en lotes irregulares en todos sus lados,
 - v. Áreas verdes, equipamiento comunitario y recreativo,
 - vi. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.,
 - vii. Cuadro de datos con superficies y porcentajes del área total del predio, área útil, área de vías, áreas de afectación, de protección, áreas verdes (equipamiento comunitario y recreativo), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie,
 - viii. Cronograma valorado de obras, el cual deberá cumplirse a cabalidad para la devolución de las garantías; y,
 - vii. Tarjeta de identificación con la clave catastral, ubicación, registro y firmas las firmas del profesional arquitecto responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional y registro municipal y del propietario con el número de cédula correspondiente y/o de los representantes legales, y espacio de 15x15cm para sellos de aprobación.

En caso de que el informe fuere negativo, Dirección de Planificación deberá señalar las razones y las recomendaciones correspondientes.

Artículo 205. Informe técnico de aprobación de subdivisiones urbanas (Sbu2), restructuración parcelaria, excedente de terrenos y unificación de lotes.

Para predios en que no se proponga apertura de vía; Dirección de Planificación emitirá el informe técnico de aprobación de subdivisiones urbanas (Sbu2), restructuración parcelaria,

excedente de terrenos y unificación de lotes, sustentada en la revisión de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí,
- 2) Informe de Regulación Municipal,
- 3) Copia debidamente notariada de la escritura pública de transferencia de dominio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad,
- 4) Certificado de Gravámenes actualizado otorgado por el Registro de la Propiedad,
- 5) Certificado de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, excepto para excedente de terrenos y unificación de lotes,
- 6) Certificado de factibilidad de servicios de energía eléctrica, excepto para excedente de terrenos y unificación de lotes,
- 7) Copia del comprobante de pago del impuesto predial en curso y pago del impuesto de bomberos,
- 8) En caso de particiones que se originen a efecto de sucesión por causa de muerte, se requerirá sentencia o acta notarial de posesión efectiva, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad,
- 9) En caso de particiones judiciales, se adjuntará copia certificada de la demanda, con su respectivo auto de calificación,
- 10) Cuatro copias de planos de subdivisiones urbanas (Sbu2), restructuración parcelaria, excedente de terrenos y unificación de lotes, en escala de trabajo 1:1000 o superior, elaboradas sobre el plano topográfico actualizado, firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el profesional responsable de los mismos, que contengan:
 - i. Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con especificación de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, ríos y quebradas;
 - ii. Sección transversal de las calles existentes, de quebradas y ríos, en escala opcional;
 - iii. Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir área útil, áreas de vías, calzada y aceras, área de afectación, área de protección, área verde comunal, y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie,
- 11) Certificado de no adeudar al municipio

Artículo 206. Procedimientos para la aprobación de subdivisiones rurales (Sbr).

Los proyectos de lotizaciones, fraccionamientos o subdivisiones rurales (Sbr); deberán cumplir dos instancias de aprobación:

- 1) informe básico de subdivisión rural,

2) aprobación del proyecto definitivo subdivisión rural.

Los proyectos de subdivisión o lotizaciones rurales deberán cumplir con la función social. Esta presupone que el sistema productivo agrario establecido en el predio mantenga una producción sostenible y sustentable para garantizar la soberanía alimentaria, la generación de trabajo familiar o de empleo, el desarrollo y fortalecimiento de las capacidades de producción, agro industria y exportación agropecuaria, de conformidad con la Ley.

Los proyectos de subdivisión o lotizaciones rurales deberán cumplir con la función ambiental. En consecuencia, deberá contribuir al desarrollo sustentable, al uso racional del suelo y al mantenimiento de su fertilidad de tal manera que conserve el recurso, la agrobiodiversidad y las cuencas hidrográficas para mantener la aptitud productiva, la producción alimentaria, asegurar la disponibilidad de agua de calidad y contribuya a la conservación de la biodiversidad. El sistema productivo existente en el predio permitirá optimizar la relación de las actividades agrarias con las características biofísicas del ambiente natural. El cumplimiento de la función ambiental conlleva también el respeto a los derechos ambientales individuales, colectivos y los derechos de la naturaleza.

En el caso de sucesión de bienes hereditarios o liquidación de la sociedad conyugal, la propiedad de las tierras adjudicadas por el Estado se mantendrá pro indiviso, cuando su extensión sea igual o menor a la unidad productiva familiar, sin perjuicio del derecho de uno o más de los copropietarios de adquirir la totalidad de derechos y acciones.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona expansión urbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, cuando provienen de una resolución de adjudicación de la autoridad agraria nacional. Este procedimiento será permitido cuando exista la autorización de la autoridad competente.

Artículo 207. Informe Básico de subdivisiones rurales (Sbr).

Sera emitido por Dirección de Planificación, en base a los lineamientos de desarrollo del territorio del Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Urbano y/o Planes parciales y previa inspección al sitio. Los contenidos mínimos de este informe serán:

- 1) Datos informativos del propietario,
- 2) Datos de ubicación del predio,
- 3) Datos de las categorías de ordenamiento territorial del sector,
- 4) Lineamientos generales para el proyecto:

- x. Del contexto urbano,
- xi. Del uso principal y los usos compatibles,
- xii. De las formas de ocupación del suelo,
- xiii. De los coeficientes de ocupación del suelo (COS),
- xiv. De los coeficientes de utilización del suelo (CUS),
- xv. De las redes de infraestructura y servicios básicos,
- xvi. Del sistema vial existente y la propuesta vial,
- xvii. De habitabilidad y vivienda,

Para el otorgamiento del informe básico de subdivisión rural, el interesado, presentará en Dirección de Planificación, la siguiente documentación:

- 1) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí,
- 2) Copia de cedula del propietario,
- 3) Características generales del proyecto,
- 4) Copia de las escrituras del terreno debidamente registradas.
- 5) Copia del comprobante de pago del impuesto predial en curso y pago del impuesto a los bomberos.

El Informe Básico de subdivisión rural tendrá validez de un año.

Artículo 208. Informe técnico de aprobación de subdivisiones rurales (Sbr), reestructuración parcelaria, excedente de terrenos y unificación de lotes.

Para su aprobación Dirección de Planificación emitirá informe técnico de aprobación de subdivisiones rurales (Sbr), reestructuración parcelaria, excedente de terrenos y unificación de lotes, sustentada en la revisión de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí,
- 2) Copia de cedula del propietario,
- 3) Informe Básico de subdivisión rural,
- 4) Copia debidamente notariada de la escritura pública de transferencia de dominio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad,
- 5) Certificado de Gravámenes actualizado otorgado por el Registro de la Propiedad,
- 6) Copia del comprobante de pago del impuesto predial en curso,

- 7) En caso de particiones que se originen a efecto de sucesión por causa de muerte, se requerirá sentencia o acta notarial de posesión efectiva, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad,
- 8) Certificado de no adeudar al municipio,
- 9) En caso de particiones judiciales, se adjuntará copia certificada de la sentencia,
- 10) Cuatro copias de planos de subdivisión o reestructuración parcelaria, en escala de trabajo 1:5000 o superior, elaboradas sobre el plano topográfico actualizado, firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el profesional responsable de los mismos, que contengan:
 - iv. Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con especificación de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, ríos y quebradas,
 - v. Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas y ríos, en escala opcional,
 - vi. Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir área útil, áreas de vías, calzada y aceras, área de afectación, área de protección, y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie,
- 11) De estar ubicado en el área expansión urbana, y si proviene de una resolución de adjudicación de la autoridad agraria nacional, deberá contar con la autorización del ente que emite dicha resolución.
- 12) Certificado de ancho y derecho de vía otorgado por el GAD Provincial de Cotopaxi.

Artículo 209. Informe legal de aprobaciones de urbanización y subdivisiones.

Una vez que Dirección de Planificación entregue el informe técnico de aprobación del proyecto definitivo de la urbanización o de subdivisiones, y la Unidad de Avalúos y Catastros entregue el informe técnico sobre la localización y georreferencias del proyecto, Procuraduría Síndica emitirá el informe legal favorable de la aprobación de la urbanización o subdivisión y el proyecto de Resolución Administrativa para aprobación del Ejecutivo Municipal, o de la Resolución Administrativa de aprobación de la subdivisión, según sea el caso.

Artículo 210. De las aprobaciones de urbanización y subdivisiones.

Las urbanizaciones y subdivisiones serán aprobadas por el Alcalde/sa a través de la emisión de la correspondiente Resolución Administrativa, previo a contar con los informes técnicos favorables de Dirección de Planificación y de la Procuraduría Síndica Municipal.

Artículo 211. Entrega y transferencia de áreas verdes y comunales.

Dentro de la Resolución Administrativa emitida por el Alcalde/sa de la aprobación Urbanización o de la subdivisión, constará la transferencia del Área Verde o comunal de conformidad a lo establecido en el Art. 424 del COOTAD, a lo cual se adjuntará el informe de la Unidad de Avalúos y Catastros de las Áreas Verdes entregadas al GADMIC Pujilí, las mismas se protocolizará y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Pujilí.

Artículo 212. Avalúo de los predios a urbanizarse o subdividirse.

La Unidad de Avalúos y Catastros establecerá el avalúo catastral de los lotes individuales de la urbanización o subdivisión, y lo incorporará al catastro urbano. Este avalúo si es el caso podrá servir de referencia para garantizar las obras de urbanización.

Artículo 213. Tipos de las garantías por obras de urbanización y construcciones.

El promotor de la urbanización, subdivisión o construcción para garantizar el cumplimiento de las obras programadas, podrán rendir favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí cualquiera de las siguientes garantías:

- 1) Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, otorgada por un banco o institución financiera establecidos en el país o por intermedio de ellos;
- 2) Fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros establecida en el país;
- 3) Primera hipoteca de bienes raíces, siempre que el monto de la garantía no exceda del sesenta (60%) por ciento del valor del inmueble hipotecado, según el correspondiente avalúo catastral;
- 4) Segunda hipoteca de los lotes de la urbanización, por el ciento por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización, según el correspondiente avalúo catastral;
- 5) Depósitos de bonos del Estado, de las municipalidades y de otras instituciones del Estado, certificaciones de la Tesorería General de la Nación, cédulas hipotecarias, bonos de prenda, Notas de crédito otorgadas por el Servicio de Rentas Internas, o valores fiduciarios que hayan sido calificados por el Directorio del Banco Central del Ecuador. Su valor se computará de acuerdo con su cotización en las bolsas de valores del país, al momento de constituir la garantía. Los intereses que produzcan pertenecerán al proveedor; y,
- 6) Certificados de depósito a plazo, emitidos por una institución financiera establecida en el país, endosados por valor en garantía a la orden del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí y cuyo plazo de vigencia sea mayor al estimado para la ejecución de las obras.
- 7) Dinero de curso legal, depositado en una cuenta bancaria que la Dirección Financiera disponga para este tipo de garantías.

Artículo 214. Devolución de las garantías de obras.

Para la devolución de las garantías de ejecución de las obras de urbanización se suscribirá el acta de entrega recepción de las obras ejecutadas entre el promotor de la urbanización, subdivisión o construcción y los representantes legales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí, previo informe técnico de la Dirección de Obras Públicas.

También se podrá hacer un levantamiento parcial de garantías previo la presentación de informes técnicos de la Dirección de Obras Públicas por el cumplimiento de fases programadas en el cronograma valorado de ejecución de obras.

Artículo 215. Inspecciones y control de las urbanizaciones y subdivisiones.

Para el control de las urbanizaciones y subdivisiones la Dirección de Obras Públicas designará un fiscalizador quien receptorá la ordenanza o resolución de la urbanización o subdivisión, según el caso y realizará inspecciones de oficio para constatar la ejecución del proceso de habilitación del suelo en las siguientes fases:

- 1) Replanteo de ejes de vías nivelados.
- 2) Construcción de bordillos en aceras y redes eléctricas y telefónicas.
- 3) Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la empresa correspondiente.
- 4) Antes de colocar la capa de rodadura de las vías.
- 5) Cuando las obras de urbanización hayan concluido.

Artículo 216. Recepción de urbanizaciones y subdivisiones.

La Dirección de Obras Públicas receptorá las siguientes obras cuando hayan concluido:

- 1) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano,
- 2) Construcción de calzadas, aceras, parterres, bordillos y áreas encepadas o arborizadas.
- 3) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico,
- 4) Construcción e instalación del sistema telefónico,
- 5) Construcción y habilitación de áreas verdes y parques,
- 6) Delimitación de lotes con mojones de hormigón,
- 7) Señalización de lotes y su demarcación clara y visible.

Artículo 217. Procedimiento para la entrega recepción de obras de urbanización y subdivisión.

Previa a la entrega - recepción de las obras de infraestructura, la Dirección de Obras Públicas dispondrá que las empresas de servicios efectúen la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes son favorables, el departamento legal elaborará el acta de entrega - recepción de las obras, que será suscrita por el director de esta Dirección en representación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí y por el propietario de la urbanización o su representante y se procederá de oficio o a petición de parte, al trámite de devolución de la garantía de la obra.

Si uno o más de tales informes fuera desfavorable, se informará por escrito al propietario, su representante y/o profesional responsable de la obra, las observaciones que deben cumplirse y el plazo correspondiente.

Artículo 218. Consultas sobre anteproyectos de edificaciones.

Los proyectistas pueden efectuar consultas sobre sus anteproyectos, incluso de conjuntos habitacionales o de otros usos, a Dirección de Planificación, que emitirá un informe es que es de carácter informativo, por lo cual no puede utilizarse para otros fines ni confiere derechos o permisos.

Para estas consultas se deberán adjuntar los siguientes documentos:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí.
- 2) Informe de Regulación Municipal (IRM), actualizada.
- 3) Copia de cedula y papeleta de votación.
- 4) Escrituras del predio.
- 5) 1 juego de los planos del proyecto arquitectónico.
- 6) Cuadro de áreas, número de viviendas, comercios, oficinas u otros, COS en planta baja, COS total, número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.
- 7) Archivos magnéticos del anteproyecto en formato CAD.
- 8) Para gasolineras y estaciones de servicio, informe de compatibilidad y factibilidad de implantación.

El informe del anteproyecto tendrá validez por dos años.

Artículo 219. Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de gasolineras y estaciones de servicio.

Dirección de Planificación será la encargada de emitir el informe de compatibilidad y factibilidad de la implantación de gasolineras y estaciones de servicio, previa la presentación de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí.
- 2) Informe de Regulación Municipal (IRM), actualizada.

- 3) Plano de ubicación del predio a escala 1:1000, con referencia de calles avenidas, aceras (incluyendo indicaciones de postes y árboles y otros elementos naturales existentes), en un radio de 200 metros.
- 4) Plano topográfico del predio.
- 5) Informe de la Unidad de Avalúos y Catastros, relativa a la existencia de quebradas o rellenos.

El informe de compatibilidad y factibilidad de implantación tendrá validez de 60 días, en el cual deberá efectuarse la presentación del proyecto definitivo, sin que éste signifique el otorgamiento de ningún derecho, más que el de su admisión a trámite.

Artículo 220. Aprobación de planos arquitectónicos.

Dirección de Planificación emitirá el informe de aprobación de planos para toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones existentes. Los planos deberán presentarse suscritos por el propietario o su representante y por el profesional responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional y registro municipal.

Los proyectos arquitectónicos no aprobados obtendrán un informe técnico con las recomendaciones requeridas, que una vez cumplidas posibilitarán la aprobación correspondiente, sin que se pueda incorporar nuevos requerimientos adicionales.

Artículo 221. Requisitos para la aprobación de planos arquitectónicos.

Para la aprobación de los planos de edificación se precisa presentar:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí,
- 2) Informe de Regulación Municipal (IRM),
- 3) Para terrenos con pendientes positivas o negativas, se requiere levantamiento topográfico con corte transversal y longitudinal,
- 4) Cuatro copias de planos arquitectónicos de la edificación, con instalaciones eléctricas y sanitarias, dibujados en escala adecuada (1:100 / 1: 50), con tarjeta de identificación en la que conste la clave catastral del predio, firmados por el propietario y el profesional arquitecto proyectista con su respectivo registro profesional y registro municipal,
- 5) Archivos magnéticos del proyecto en formato CAD,
- 6) Si la construcción se financia con préstamo hipotecario, se adjuntará tres copias de planos adicionales,
- 7) Cuadro de áreas en la primera lámina del proyecto con el área de lote, área de construcción en planta baja (COS), área de construcción total (COS TOTAL), áreas por

- uso proyectado, de estacionamientos, comunal, número de unidades de vivienda y número de estacionamientos,
- 8) Comprobante de pago del impuesto predial vigente y pago del impuesto a los bomberos,
 - 9) Escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad,
 - 10) Certificado de Gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad,
 - 11) Además de los requisitos antes señalados, si las construcciones tienen más de 500 m². o su uso previsto es para industrias, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se anexará lo siguiente:
 - i. Informe del Cuerpo de Bomberos,
 - ii. Memoria justificativa del proyecto,
 - iii. Informe favorable de la EPAPAP- o Junta Administradora de Agua Potable según sea el caso,
 - iv. Planos de instalaciones eléctricas, firmadas por un ingeniero eléctrico,
 - v. Planos de instalaciones hidrosanitarias firmadas por un ingeniero sanitario,
 - vi. En construcciones de 5 o más pisos de altura se requerirá el servicio de ascensor,
 - 12) Informe ambiental de la Dirección de Gestión Ambiental, para proyectos industriales I2 e I3, de aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de materias primas u otros productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras u otras actividades que generen ruido, polvo, humo o alguna incidencia de impacto ambiental,
 - 13) Informe aprobatorio del Director Regional de Trabajo conforme el Art. 417 del Código de Trabajo y los artículos 18, 19 y 20 del Reglamento de Seguridad y Salud, Capítulo I, Seguridad en el Proyecto del Título II, Condiciones Generales de los Centros de Trabajo, cuando se trate de proyectos industriales en general,
 - 14) Certificado de calificación hotelera del Ministerio de Turismo, para proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general,
 - 15) Certificado de no adeudar al municipio,
 - 14) Todos los proyectos de instituciones públicas seguirán el mismo procedimiento para personas naturales y jurídicas.

Artículo 222. Validez la aprobación de planos.

El informe de aprobados tendrá vigencia de 2 años y será válido durante todo el tiempo de ejecución de la obra, en caso de iniciar la construcción después de este tiempo, se requerirá de actualización de la aprobación de los planos.

Artículo 223. Entrega de planos aprobados.

Dirección de Planificación conocerá el trámite de solicitud de aprobación de planos y entregará al solicitante el correspondiente informe.

- 1) De ser aprobado el trámite, se emitirá el informe de aprobación de los planos y se devolverán como mínimo dos juegos de planos sellados y firmados, contra entrega de una copia del pago de las tasas administrativas.
- 2) De no aprobarse los planos, se entregará un informe técnico con las observaciones para realizar las correcciones requeridas. No podrán incorporarse nuevas observaciones en la segunda presentación de la documentación del proyecto, salvo que las observaciones efectuadas no hayan sido corregidas adecuadamente o se haya modificado el proyecto inicial.

Artículo 224. Copias certificadas.

Dirección de Planificación otorgará copias certificadas de los planos que se hubieren aprobado, para lo cual se requiere una solicitud y el pago de la tasa de certificación.

Artículo 225. Modificaciones, Ampliaciones y actualización a los planos aprobados.

- 1) Será obligatorio aprobar modificaciones a planos ya aprobados, cuando las mismas afecten al uso del suelo, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, debiendo presentarse la siguiente documentación:
 - i. Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí.
 - ii. Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.
 - iii. Informe de Regulación Municipal.
 - iv. Original o copias certificadas del informe y de los planos aprobados.
 - v. Comprobante de pago del impuesto predial vigente y pago del impuesto a los bomberos,
 - vi. Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.
 - vii. Cuatro copias de los planos modificatorios señalando los cambios propuestos.
 - viii. Archivos magnéticos del proyecto modificado en formato CAD.
 - ix. En edificaciones declaradas en propiedad horizontal, autorización de todos los condóminos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.
 - x. Si la modificación compromete la estabilidad del edificio, informes técnicos estructurales y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.
 - xi. Informe del Cuerpo de Bomberos en los casos pertinentes.
- 2) Cuando se realicen cambios menores no contemplados en las modificaciones anteriores no se requerirá nuevo permiso de edificación.
- 3) Para la actualización de planos aprobados y que caducaron por no haber iniciado su construcción en el plazo previsto se requiere lo siguiente:

- i. Solicitud suscrita por el propietario o su representante y el profesional proyectista.
 - ii. Informe de Regulación Municipal actualizado.
 - iii. Dos copias de los planos arquitectónicos aprobados de la edificación.
 - iv. Informe de aprobación de planos.
 - v. Copia del comprobante del pago del impuesto predial vigente y pago el impuesto a los bomberos,
 - vi. Copia de la escritura de propiedad del inmueble y certificado del Registrador de la Propiedad.
- 4) Certificado de no adeudar al municipio.

Artículo 226. Requisitos para el permiso de construcción.

Para obtener el permiso de construcción de edificaciones se presentará lo siguiente:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del profesional constructor que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí.
- 2) Informe de aprobación de planos y planos aprobados.
- 3) Comprobante de depósito de la garantía.
- 4) Comprobante de pago a la EPAPAP, o Junta Administradora de Agua Potable según sea el caso, por instalación de los servicios.
- 5) Cuatro copias de los planos estructurales,
- 6) Las edificaciones de más de tres pisos de altura, o 500 m². de construcción deberán adjuntar:
 - a) Memoria de cálculo estructural, datos del suelo, diseño de la estructura y recomendaciones.
 - b) Copia del plano de instalaciones eléctricas elaborado por un ingeniero eléctrico, los profesionales deberán estar debidamente habilitados para el ejercicio de su función.
 - c) Copia del plano de instalaciones hidrosanitarias elaborado por un ingeniero sanitario, los profesionales deberán estar debidamente habilitados para el ejercicio de su función.
 - d) Plano de instalaciones de seguridad y protección contra incendios elaborado por un profesional responsable.
- 7) Cuando el diseño contemple una excavación de más de 2,50 m, de profundidad, se requiere presentar un estudio de suelos y la memoria del sistema de excavación, con planos y descripción del proceso.
- 8) Adjuntar contrato notariado de dirección técnica o construcción del proyecto entre el o los propietarios y un profesional de la construcción (arquitecto o ingeniero) o empresa constructora. El cual deberá indicar la responsabilidad de ambas partes sobre el cumplimiento y seguimiento de los planos aprobados durante la construcción.
- 9) La obra será ejecutada únicamente bajo la supervisión de un profesional de la construcción, para que se dé fiel cumplimiento a los planos previamente aprobados; lo que responsabilizara al propietario y al profesional de la construcción ante cualquier eventualidad.

- 10) El constructor deberá colocar un rótulo de 60cm x 120cm, en el predio a construir, que contenga la identificación del proyecto, nombres de los profesionales del diseño arquitectónico, estructural y de instalaciones y número del permiso de construcción.
- 11) El constructor deberá mantener en la obra copia de permiso de construcción y un juego completo de todos los planos aprobados.
- 12) Se protegerá con cerramientos o vallas provisionales mientras dure la construcción.
- 13) Para edificaciones de uso residencial, comercial o industrial que tengan instalaciones centralizadas de gas combustible, se presentarán los planos pertinentes con responsabilidad de un profesional idóneo de la rama.
- 14) Copias magnéticas del proyecto arquitectónico y de sus ingenierías según su requerimiento: (estructurales, eléctricas, electrónicas, sanitarias, contra incendios).

Artículo 227. Entrega del permiso de construcción.

La Dirección de Obras Públicas conocerá el trámite de solicitud del permiso de construcción y entregará al solicitante el correspondiente informe.

- 1) De ser aprobado el trámite, se emitirá el informe de aprobación o permiso de construcción y se devolverán como mínimo dos juegos de planos sellados y firmados, contra entrega de una copia del pago de las tasas administrativas y fondo de garantía.
- 2) De no otorgarse el permiso, se entregará un informe técnico con las observaciones para realizar las correcciones requeridas. No podrán incorporarse nuevas observaciones en la segunda presentación de la documentación del proyecto, salvo que las observaciones efectuadas no hayan sido corregidas adecuadamente o se haya modificado el proyecto inicial.

Artículo 228. Ejecución por etapas.

Las obras que requieran permiso para edificación, pueden ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible. Para la aprobación de los planos se detallará las etapas propuestas. En las áreas históricas cuando se trate de edificación nueva adicional a la existente, deberá tomarse en cuenta que la primera etapa considerará la rehabilitación de lo existente. El permiso otorgado será válido para la etapa solicitada.

Artículo 229. Vigencia del permiso de construcción.

El permiso de construcción tendrá vigencia de 2 años y será válido durante todo el tiempo de ejecución de la obra. Este documento será el único que autorice la ejecución de trabajos. En caso de iniciar la construcción después de este tiempo, se requerirá de actualización de la aprobación de los planos y renovación del permiso de construcción.

Artículo 230. Permiso de trabajos varios. Requisitos.

Dirección de Planificación otorgará el permiso de trabajos varios, previa presentación de los siguientes documentos:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí,
- 2) Escritura de la propiedad del inmueble.
- 3) Copia del pago del impuesto predial vigente.
- 4) Informe de Regulación Municipal (IRM) vigente.
- 5) Comprobante de pago a la EPAPAP o Juntas Administradoras de Agua Potable por instalación de servicios (según corresponda), excepto para cerramientos.
- 6) Esquema de la intervención en la edificación.
- 7) Descripción de los trabajos a realizarse.
- 8) Si se trata de la ejecución de losas de hormigón u otras estructuras complejas, copia del cálculo estructural correspondiente y su memoria.

Artículo 231. Permiso de Construcción en Áreas Rurales.

Dirección de Planificación otorgará el permiso de construcción para edificaciones que sobrepasen los 300 m². previa presentación de todos los requisitos previstos en esta ordenanza.

Artículo 232. Requisitos para la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Para la declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal debe presentarse a Dirección de Planificación los siguientes documentos:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí.
- 2) Informe de Regulación Municipal (línea de fábrica actualizada).
- 3) Informe de aprobación de planos (original o copia certificada).
- 4) Tres juegos completos de los planos arquitectónicos aprobados.
- 5) Cuadro de alícuotas, linderos firmados por el profesional.
- 6) Archivos magnéticos del proyecto de declaratoria.
- 7) Copia certificada de la escritura pública de dominio del inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.
- 8) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.

- 9) Comprobante de pago del impuesto predial vigente y pago del impuesto a los bomberos.
- 10) El trámite se someterá a lo que establezca la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.
- 11) Copia de la carta de pago a EPAPAP. o Junta Administradora de Agua Potable por instalación de servicios, (según corresponda),
- 12) Certificado de no adeudar al municipio.

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

Artículo 233. Informe de Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Dirección de Planificación emitirá el informe técnico del trámite de declaratoria de propiedad horizontal.

- 1) Si el informe técnico es favorable, la documentación se remitirá al departamento legal para su análisis y se expedirá la correspondiente autorización. Para luego cobrar la tasa por aprobación de propiedad horizontal y la garantía que será el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto total de las áreas comunales de la propiedad (en los proyectos no construidos).
- 2) Si el informe técnico es desfavorable, se proveerán los requerimientos para su posterior aprobación.
- 3) Para declarar en propiedad horizontal inmuebles construidos sin planos aprobados; Dirección de Planificación emitirá un informe previo la presentación de tres juegos de los planos de levantamiento de la construcción existente firmados por un arquitecto, además de un informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil y fotos del interior y exterior de la edificación. En caso de que la edificación cumpliera con las regulaciones vigentes, se procederá de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, previa la legalización de la construcción existente.

Artículo 234. Del fondo de garantía para construcciones.

Para asegurar que la obra será ejecutada de acuerdo con los planos aprobados, el propietario o constructor entregará una garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí como requisito para obtener el permiso de construcción, incluido el permiso de trabajos varios. El monto de esa garantía se determinará sobre la base del área útil y el costo estimado de la obra, según los costos unitarios adoptados y utilizados por

Dirección de Planificación; y será equivalente al 2% del valor referencial de la obra. Los tipos garantías para construcciones son los establecidos en esta ordenanza.

En el caso de trabajos de conexiones domiciliarias de servicios básicos y para garantizar que el espacio público luego de la intervención se revierta a su situación inicial, el propietario o constructor entregará a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí una garantía equivalente al 100% del valor referencial de los trabajos de reparación estimado por Dirección de Planificación, que será devuelto después de 30 días de ejecutados los trabajos y una vez que se firme un Acta de Entrega Recepción de la obra. Este permiso lo emite la Dirección de Obras Públicas.

Artículo 235. Devolución de la garantía de construcción de edificaciones.

Dirección de Planificación y una vez realizada la inspección, emitirá el informe para la devolución de garantías, cuando se haya verificado la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de construcción, inclusive el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales; y previa la presentación de los siguientes documentos:

- 1) Solicitud suscrita por el propietario o su representante legal.
- 2) Permiso de construcción.
- 3) Permiso de habitabilidad.

Artículo 236. Por obras en proyectos en propiedad horizontal.

Para garantizar el cumplimiento de las obras, vías interiores y servicios de infraestructura en edificaciones en propiedad horizontal, la garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí tendrá un monto igual al cincuenta por ciento (50%) del costo de las obras comunales.

Artículo 237. Del permiso de habitabilidad.

Será emitido por Dirección de Planificación. Para la concesión del permiso de habitabilidad no se precisa que se hayan realizado trabajos de carpintería interior, pintura de paredes y cielos rasos; pero sí que el exterior del edificio este acabado y sus cuatro fachadas estén enlucidas y debidamente acabadas con ventanearía, puerta principal y habilitado el baño y cocina, así como la red de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

La Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad.

Dirección de Planificación junto con el oficio enviado al solicitante deberá enviar el permiso de habitabilidad a la Unidad de Avalúos y Catastros para registrar la edificación y dará de baja el título de multa por solar no edificado.

Artículo 238. Requisitos para el permiso de habitabilidad.

Para la obtención del permiso de habitabilidad se debe presentar a Dirección de Planificación lo siguiente:

- 1) Solicitud firmada por el propietario o representante.
- 2) Permiso de construcción.
- 3) Las construcciones deberán estar por lo menos enlucidas totalmente en el interior y exterior (4 fachadas). No será necesario que se hayan realizado los trabajos de carpintería, interior, pintura de paredes y cielos rasos.
- 4) Deberá tener habilitados los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
- 5) Informe del Cuerpo de Bomberos
- 6) Los proyectos industriales, bodegas de materias primas o productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y otras actividades que generen ruido, polvo, humo o alguna incidencia de impacto ambiental, se requerirá el informe ambiental de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental, sobre las soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar los impactos y riesgos ambientales.

Artículo 239. Inspección y control de edificaciones.

La Comisaría de Construcciones con apoyo de la Policía Municipal, inspeccionará todas las construcciones que se desarrollen en el cantón Pujilí, para verificar que se ejecuten de acuerdo al permiso de edificación otorgado, y el mismo se encuentre vigente y se ejecute de acuerdo a la planificación y zonificación.

El propietario o constructor presentará el permiso de edificación al personal autorizado de la Comisaría de Construcciones para el control cuando lo requiera.

Todo incumplimiento será reportado inmediatamente a la Comisaría de Construcciones.

Artículo 240. Registro municipal de profesionales.

Todo proyecto de urbanización, subdivisión y edificación estarán bajo la responsabilidad de un profesional en ejercicio debidamente habilitado para planificar y construir los antes mencionados proyectos, para lo cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

Intercultural del Cantón Pujilí, a través de Dirección de Planificación llevará un registro municipal de profesionales.

Artículo 241. Trámite para obtener el registro municipal de profesionales.

Los profesionales arquitectos/as e ingenieros/as civil o geógrafo, para planificar y construir en el territorio del Cantón Pujilí, obtendrán un registro municipal en la Dirección de Planificación, previa la presentación de:

- 1) Solicitud,
- 2) Copia de la cedula de identidad,
- 3) Formato de datos personales y profesionales,
- 4) Copia del título profesional del CONESUP,
- 5) Copia de RUC,
- 6) Certificado de cumplimiento de obligaciones del IESS,
- 7) Foto actualizada tamaño carnet.

CAPITULO V DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 242. Responsabilidad por las infracciones.

Son responsables solidarios de las infracciones el propietario, los directos ejecutores o quienes coadyuven a ejecutar, directa o indirectamente, una infracción, incluso en el caso de personas jurídicas, siendo solidarios en la infracción las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella. El arquitecto/a, ingeniero/a o empresa constructora será responsable de la obra en ejecución hasta que se presente un documento a Dirección de Planificación y la Comisaría de Construcciones, donde se indique que se ha dado por terminado el contrato entre ambas partes. E inmediatamente la Dirección de Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Comisaría de Construcciones deberán notificar al propietario de que deberá contratar a otro profesional o empresa constructora para que esté a cargo de la construcción.

Artículo 243. Obligación de reparar el daño causado.

La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la acción prohibida, reponer las cosas al estado anterior del cometimiento de la infracción o realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para su restablecimiento.

Artículo 244. Circunstancias agravantes.

Son agravantes la falta de comparecencia ante la autoridad competente habiendo sido citados y la reincidencia en la inobservancia a las normas vigentes, ya sea por el propietario o el constructor en la misma obra o en otra de su propiedad o bajo su administración.

Artículo 245. Prescripción de las infracciones.

Las infracciones prescribirán en cinco años (concordancia art. 399 COOTAD), a partir de evidencias de la infracción. En las infracciones derivadas de una actividad continua, la fecha inicial de cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se ejecutó.

Artículo 246. Procedimiento.

Conocido el cometimiento de una infracción, la Comisaría de Construcciones realizará inspecciones técnicas y elaborará el informe técnico correspondiente tales como: avalúos de avance de obra, avalúos de proyectos y otros, posterior se iniciará el proceso administrativo sancionador.

Artículo 247. Sanciones.

El Comisario de Construcciones tiene la plena competencia para establecer sanciones administrativas, para el juzgamiento y para hacer cumplir la resolución dictada en ejercicio de su potestad sancionadora, de las infracciones de este capítulo, siempre en el ámbito de sus competencias y respetando las garantías básicas del debido proceso contempladas en la Constitución de la República.

La facultad para sancionar no requiere de denuncia o impulso de parte.

Independientemente de la aplicación de sanciones administrativas, a la Comisaría de Construcciones le asiste las acciones previstas para la instauración de procesos penales, si el hecho estuviere tipificado como delito, y de acciones civiles para la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según la ley.

Artículo 248. Suspensión de las obras.

La orden de suspender las obras no constituye sanción y no obsta de la aplicación de otras que correspondan.

Artículo 249. *Revocatoria de permisos para edificación.*

Cumplido el debido proceso, la Dirección de Obras Públicas revocará el permiso y los planos de construcción si comprueba que existen datos o representaciones gráficas falsas en las solicitudes y planos. La revocatoria también podrá aplicarse si se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que se establece en la presente normativa.

Artículo 250. *Cobro mediante coactiva.*

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí cobrará mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados por los infractores. La Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito, previa notificación del Comisario Municipal o el Delegado de Juzgamiento de Infracciones, con la resolución ejecutoriada o confirmada por la Alcaldía.

Artículo 251. *Competencias.*

Tienen competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de este Capítulo el Comisario de Construcciones, en el territorio en el cual ejercen sus funciones.

Artículo 252. *Infracciones.*

Son infracciones los actos imputables sancionados por este Capítulo.

Artículo 253. *Uso indebido de bienes inmuebles y de edificaciones de propiedad Municipal.*

El uso indebido, destrucción, demolición, derrocamiento, en la estructura de bienes inmuebles o edificaciones de propiedad municipal constituye una infracción y será sancionada conforme el principio de tipicidad.

Artículo 254. *Infracciones en áreas Históricas y Patrimoniales.*

Se prohíbe la destrucción total o parcial de bienes del Patrimonio Cultural Nacional. Cuando se trate de Edificaciones Patrimoniales se promoverá su conservación y su rehabilitación, y se constituye en infracción sin perjuicio de otras acciones penales y civiles, toda acción u omisión que promueva su destrucción, trabajos que no cumplan con las disposiciones legales, demolición o derrocamiento ilegal y serán sancionados conforme el principio de tipicidad.

Artículo 255. *Infracciones en áreas Históricas y Patrimoniales.*

Se prohíbe la destrucción total o parcial de bienes del Patrimonio Cultural Nacional. Cuando se trate de Edificaciones Patrimoniales se promoverá su conservación y su rehabilitación, y se constituye en infracción sin perjuicio de otras acciones penales y civiles, toda acción u omisión que promueva su destrucción, trabajos que no cumplan con las disposiciones legales,

demolición o derrocamiento ilegal y serán sancionados con una sanción pecuniaria equivalente al valor de tres remuneraciones Básicas Unificadas y la restitución de la edificación destruida, derrocada o demolida a su estado original y hasta con la expropiación del inmueble declarado como bien Patrimonial.

Artículo 256. Subdivisiones sin aprobación o sin resolución.

Los que fraccionen, vendan lotes o construyan en subdivisiones sin que tengan planos aprobados y no dispongan de la resolución aprobada por la Alcaldía, serán sancionados con multa equivalente al valor del terreno, según el avalúo real municipal y con la suspensión de las obras hasta que obtengan esa resolución.

Y según el Art. 477 del COOTAD quien recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización de lotes sin aprobaciones, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Penal.

Artículo 257. Urbanizaciones sin aprobación o sin ordenanza.

Los que urbanicen, vendan lotes o construyan en urbanizaciones que no tengan planos aprobados ni ordenanza de aprobación aun cuando respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente al valor del terreno, según el avalúo real municipal y con la suspensión de las obras hasta que se presenten los planos aprobados y la correspondiente aprobación del Ejecutivo Municipal a través de la emisión de la Resolución Administrativa.

Y según el Art. 477 del COOTAD quien recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización de lotes sin aprobaciones, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Penal

Artículo 258. Urbanizaciones y Subdivisiones que no entreguen las obras de urbanización

. Los que vendan lotes o construyan, en urbanizaciones o subdivisiones que cuenten con aprobación de los planos, resolución u ordenanza, según el caso, pero aún no entreguen las obras de urbanización al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí o las empresas proveedoras de servicios, serán sancionados con el equivalente al valor del terreno, según el avalúo real municipal.

Artículo 259. Construcciones sin permiso.

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin el permiso de construcción, o contando con los planos aprobados y con permisos de construcción, pero lo hagan sin cumplir con estos, serán sancionados con el 10% del costo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la suspensión de las obras hasta que justifique el permiso de construcción, pudiendo llegar incluso al derrocamiento y/o conforme el principio de tipicidad.

Artículo 260. Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación.

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respeten las normas de zonificación, pero no tengan planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la obra ejecutada y con la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso correspondiente; pudiendo llegar al derrocamiento o demolición de la obra.

Artículo 261. Construcción sin planos aprobados ni permisos de construcción que no respeten las normas de zonificación.

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la construcción ejecutada no autorizada y con la suspensión de las obras hasta que presente los planos y permiso de construcción, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento.

Artículo 262. Plazo para presentar los planos y permisos de construcción aprobados.

El plazo para presentar los planos y permisos de construcción debidamente aprobados será de 60 días, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución correspondiente.

Artículo 263. Construcción sin dirección técnica o sin contrato de construcción.

En áreas urbanas, los que construyan, amplíen, modifiquen, reparen o restauren edificaciones sin contar con el contrato de dirección técnica o construcción a cargo de un profesional de la construcción (arquitecto, ingeniero o empresa constructora), serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la construcción hasta la fecha ejecutada, y la suspensión de la obra.

Teniendo como plazo 30 días para presentar el contrato con un profesional o empresa constructora para la culminación de la construcción.

Artículo 264. Construcción sin letrero de identificación.

En toda habilitación de suelo y edificación que se encuentre en ejecución en el cantón Pujilí, deberá publicar los números de aprobación de planos y de permiso de construcción correspondiente, así como el nombre del profesional responsable de la ejecución de las obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo en edificaciones. Esta información deberá exponerse en la parte frontal del lote en el que se desarrolla la ejecución de las obras o el proceso constructivo, la falta de publicidad de esta información generará la presunción de

hecho de su inexistencia y generará la suspensión inmediata de la obra. El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y licencias, en cuyo caso una vez que haya presentado los permisos podrá reiniciar la obra de inmediato, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que correspondan.

Artículo 265. Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.

Los que destinen un predio o edificación a actividades que impliquen usos de suelos no permitidos o incompatibles previstos por su zonificación, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinticinco por ciento (125%) de la remuneración básica unificada y con la clausura del local.

Artículo 266. Inmuebles o construcciones abandonadas.

Los inmuebles o construcciones sin terminar que presenten evidentes signos de abandono, inseguridad y que afecten la salud de los vecinos o al ornato de la ciudad, serán sancionados con multa equivalente al ciento por ciento (100%) de la remuneración básica unificada y tendrán un plazo de treinta días para revertir su situación actual, caso contrario del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí la declarará de utilizad pública.

Artículo 267. Lotes sin cerramientos.

Los predios urbanos deben estar debidamente delimitados con cerramientos seguros, que aporten al ornato de la ciudad y en las dimensiones establecidas en el Art 170 Casos especiales. de esta ordenanza. El incumplimiento de esta disposición, será motivo de sanción con una multa equivalente al ciento por ciento (100%) de la remuneración básica unificada; los propietarios tendrán un plazo de treinta días para solicitar el permiso de cerramiento y un plazo no mayor de 180 días para su construcción, caso contrario del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí lo realizará en función de la zonificación del sector y cobrará al propietario con un recargo del veinte y cinco por ciento (25%) de costo total, según informe de la Dirección de Obras Públicas.

Artículo 268. Lotes no edificados.

En el área urbana consolidada (SUC) y área urbana en proceso de consolidación (SUPC1) los predios no podrán permanecer por más de dos años sin que se edifique o se ocupe en función de su zonificación. El incumplimiento de esta disposición, será motivo de sanción con una multa equivalente al ciento por ciento (100%) de la remuneración básica unificada; los propietarios tendrán un plazo de 90 días para solicitar el permiso de construcción y un plazo no mayor de 360 días para su construcción, caso contrario se establecerá un recargo del cien por ciento (100%) del impuesto predial.

Artículo 269. Falta de medidas de seguridad.

Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a terceros, serán sancionados con multa equivalente al cinco (5%) por ciento del valor de la construcción ejecutada hasta la fecha de la inspección y con la suspensión de las obras hasta que se adopten las medidas de seguridad.

Artículo 270. obstaculización de inspecciones municipales.

Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al uno por ciento (1%) de la construcción ejecutada no autorizada, además de la clausura inmediata de los trabajos de obra.

Artículo 271. Ocupación de espacios públicos.

Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento de la remuneración básica unificada, y con el desalojo de estos materiales y/o equipos.

Artículo 272. Falta de Permisos de uso de Suelo.

Los que desarrollen una actividad socio económica, sin el permiso de uso de suelo o sin respetar la codificación de la zonificación urbana de Pujilí, serán sancionados conforme el principio de tipicidad.

Artículo 273. Falta de Permiso de Trabajos Varios.

Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con una multa equivalente al cien por ciento (100%) de los trabajos ejecutados, el juzgador utilizará las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de que la Comisaría de Construcciones y Dirección de Planificación ordene la suspensión de la obra o su derrocamiento o demolición. Una vez que haya presentado los permisos podrá reiniciar la obra de inmediato, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que correspondan.

Artículo 274. Casos No Previstos.

Los casos no previstos en este capítulo serán resueltos por el Concejo Municipal de manera general.

Para el efecto, se deberá realizar una inspección conjunta entre la comisión de suelo y ordenamiento territorial, Dirección de Planificación, la Comisaría de Construcciones y la Procuraduría Municipal, previo a la elaboración del informe respectivo que será puesto a conocimiento del Concejo Municipal.

Artículo 275. Daños a bienes de uso público o privado.

El propietario o constructor que, por el proceso de construcción, cause daños a bienes de uso público o privado, será sancionado con multa del costo del daño causado al bien público o privado y deberá restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de treinta días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Pujilí la realizará y cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del veinticinco por ciento.

LIBRO V

DEL MANEJO Y GESTION DEL ESPACIO PUBLICO

TITULO I DEL ESPACIO PÚBLICO

CAPÍTULO I DE LA OCUPACION DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 276. Del Espacio Público. -

Constituye el escenario de la interacción social cotidiana y en cuyo contexto los ciudadanos ejercen su derecho a la ciudad. Incorporará elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales, y permitirá la relación e integración de las áreas de acceso universal.

Artículo 277. Componentes y elementos del espacio público. -

Constituyen componentes del espacio público los siguientes:

- a) **El espacio público de conectividad.**- Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por los componentes de los perfiles viales tales como derechos de vía, aceras, fachadas, terrazas que sirvan como soporte para implantación de publicidad o infraestructura pública de telecomunicaciones o similares y que sean de acceso visual a los ciudadanos, zonas de mobiliario urbano, ductos, túneles, pasos peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclo vías, estacionamientos para bicicletas, estacionamientos para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, calzadas y carriles. Los componentes de los cruces o intersecciones tales como: esquinas, redondeles, puentes vehiculares, túneles y viaductos;
- b) **El espacio público de encuentro, recreación y de servicio.** - Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como áreas verdes recreativas, parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre y zonas de cesión gratuita a la Municipalidad;
- c) **El espacio público para la conservación y preservación.** - espacios o hitos que tengan un gran valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, recreativo, artístico y arqueológico, de propiedad pública, sean sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales y esculturas que pueden ser vistos desde la vía pública, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas.

- d) **Propiedad privada con vocación ambiental, paisajística y ecológica.** - Áreas privadas que, por su localización y condiciones ambientales, paisajísticas, ecológicas y con potencial ecológico, incorporen cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, retiros frontales, cerramientos. Su uso será regulado por la normativa cantonal sin que esto en ningún caso, constituya pérdida del derecho real de dominio.
- e) **La propiedad privada susceptible de instalación de publicidad exterior.** - Espacios privados visibles desde el espacio público de dominio público correspondiente a predios edificados o sin edificar de propiedad privada, incluido edificaciones en proceso de construcción u obras de mantenimiento en los que es factible la instalación de publicidad exterior.
- f) **Elementos complementarios.** - Además se entenderán partes integrantes los siguientes elementos:
- la vegetación natural e intervenida; Vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques;
 - los elementos de infraestructura de redes de servicios y conectividad, tales como dictaría subterránea, acometidas, cableado aéreo y subterráneo, el mobiliario urbano y la señalización para información vial, turística, de seguridad entre otros:
 - los elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectoras de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
 - los elementos de recreación tales como juegos infantiles, juegos para adultos.
 - los elementos de servicios como parquímetros, ventas, casetas de turismo, muebles de lustrabotas.
 - los elementos de salud e higiene tales como baños públicos, contenedores para reciclar las basuras.
 - los elementos de seguridad, tales como barandas, pasamanos, cámaras de video-vigilancia, cámaras de video para tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.
 - los elementos de señalización urbana como de nomenclaturas domiciliaria
 - los elementos de Publicidad pública o privada como: Vallas, paneles, paletas, pantallas LED, entre otros.

Artículo 278. Facultad de planificación y gestión sobre el espacio público. -

Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial ejercerá la facultad de planificación, gestión y aprovechamiento del espacio público, de manera adecuada y eficaz con el fin de alcanzar y fortalecer los objetivos establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y demás normativa complementaria.

Artículo 279. Accesibilidad al espacio público. -

El espacio público determinado en esta ordenanza, así como las intervenciones que sobre él se realicen, deben planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la

accesibilidad a las personas con movilidad reducida o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, y que permita la circulación de medios de transporte alternativo no motorizados, de conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y demás normas específicas sobre la materia.

Los parques, zonas verdes, vías, parterres y demás espacios que tengan carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin autorización municipal.

La publicidad e infraestructura instalada sobre bienes particulares deberán observar las regulaciones de la presente ordenanza.

Artículo 280. Autorización de ocupación y uso temporal del espacio público. -

La utilización temporal del espacio público sobre bienes de dominio y uso públicos, que comprende su ocupación y usos especiales, según se determine en la norma técnica, podrá ser autorizada a través de Licencias, convenios, contratos de concesión y demás figuras que la ley y normativa local prevé para el efecto.

TITULO II DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR

CAPITULO II DEL USO DEL ESPACIO PÚBLICO PARA PUBLICIDAD EXTERIOR

Artículo 281. Definición. -

Para efectos de esta Ordenanza, se entenderá por Publicidad Exterior la que es visible desde el espacio público, siendo susceptible de atraer la atención de quienes se encuentren en espacios abiertos, circulen por la vía pública, en medios privados o públicos de transporte y, en general, permanezcan o transiten por lugares o espacios de utilización común.

Artículo 282. Artículo. 192. De la Publicidad Exterior. -

La publicidad exterior podrá realizarse a través de dos modalidades:

- a) Publicidad exterior fija. - Es aquella que se realiza mediante vallas, paneles, carteles, pancartas, tótems, lonas, murales, rótulos, gráficos, traslúcidos, exhibidores visuales, pantallas o letreros electrónicos, LEDS, demostradores, banderines y en general todo tipo de anuncios publicitarios que se implanten de manera temporal o permanente en espacios privados, públicos o de servicio general; y,

- b) Publicidad exterior móvil. - Es aquella que se realiza mediante elementos publicitarios instalados en medios de transporte y en otros medios con movimiento por acción mecánica, eléctrica o de otra fuente, a través de pintura, paneles y materiales adheridos a la carrocería

CAPITULO III DE LA LICENCIA DE PUBLICIDAD EXTERIOR

SECCIÓN PRIMERA

GENERALIDADES OBJETO, ALCANCE, SUJECCIÓN Y EXENCIONES DE LA LICENCIA DE PUBLICIDAD EXTERIOR

Artículo 283. Objeto de la Licencia de Publicidad Exterior. -

La Licencia de Publicidad Exterior tiene como objeto:

1. Regular las condiciones a las que se sujetarán las instalaciones y el ejercicio de la actividad publicitaria exterior, cualquiera que sea el medio o sistema permitido para la transmisión de mensajes.
2. Compatibilizar la instalación de la publicidad exterior con el espacio público, la imagen urbana y el paisaje del cantón Pujilí, así como garantizar la seguridad de las personas, de los bienes.
3. Establecer el régimen administrativo de otorgamiento de la Licencia de Publicidad Exterior a través de la cual se autoriza al administrado la instalación de publicidad utilizando y aprovechando el espacio público de dominio público o privado.

Artículo 284. Alcance de la Licencia de Publicidad Exterior. -

A través de la Licencia de Publicidad Exterior, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí autoriza al administrado la utilización o aprovechamiento del espacio público para la instalación de publicidad exterior fija o móvil propia o de terceros dentro de circunscripción territorial del Cantón Pujilí.

Artículo 285. Actos sujetos y exentos de obtener la Licencia de Publicidad Exterior. -

Están obligados a obtener la Licencia de Publicidad Exterior todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, o las comunidades que proyecten instalar publicidad permitida, propia o de terceros en medios de publicidad fijos y móviles en los elementos publicitarios señalados que se detallan en el CAPITULO II en las áreas públicas o privadas del Cantón Pujilí.

Se exceptúan de obtener Licencia Publicidad Exterior:

Las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Pujilí y del Estado, cuyo objeto sea la divulgación de mensajes institucionales con fines informativos,

los cuales adecuaran sus actuaciones respetando las prohibiciones expresas que constan en esta Ordenanza y las normas administrativas y reglas técnicas.

La publicidad que se realice al interior de los espacios privados siempre que no sea visible desde el espacio público.

La publicidad que se realice al interior de todo tipo de automotores.

La publicidad exterior fija o móvil propia referida exclusivamente a la ubicación de un rotulo tipo fachada de hasta 1.62 m2 con dimensiones máximas de 1.80 x 0.90 metros colocada en el espacio público de dominio privado que tiene por fin exclusivo la divulgación, difusión, promoción de la identificación o localización del establecimiento.

La instalación de un solo elemento publicitario tipo fachada de hasta 6m2, que identifique el proyecto arquitectónico o urbanístico y que contenga información del registro de la Licencia Urbanística emitida y los nombres de los profesionales responsables de la obra y fiscalización si fuere el caso.

La publicidad electoral en procesos electorales, de consulta popular u otros vinculados a la actividad política, que cuente con autorización del propietario del bien inmueble en el que va instalar y que se encuentra regulada por la normativa nacional en materia electoral.

La publicidad exterior en la Zona de Planeamiento ZRMXMD, que se regulará mediante normativa expresa.

SECCIÓN SEGUNDA PUBLICIDAD NO PERMITIDA

Artículo 286. Medios de expresión publicitaria no autorizados. -

Se prohíbe con carácter general los siguientes medios de expresión:

- a) La publicidad exterior que por sus características o efectos sea susceptible de producir miedo, alarma, alboroto, confusión o desorden público.
- b) La publicidad exterior que induzca a la violencia, la discriminación, el racismo, la toxicomanía, el sexismo, la intolerancia religiosa o política y toda aquella que atente contra los derechos constitucionales.
- c) La publicidad exterior engañosa, es decir la que, de cualquier manera, incluida su presentación, induzca a errores a sus destinatarios.
- d) La publicidad exterior de bebidas alcohólicas, de tabaco y toda aquella que contravenga lo dispuesto en el Reglamento a la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor.
- e) La publicidad exterior fija y móvil a través de dispositivos sonoros tales como campanas, parlantes, altavoces, silbatos, sirenas y otros similares.
- f) La publicidad con hojas volantes en el espacio público.
- g) La publicidad exterior con rótulos tipo bandera y los rótulos piramidales,
- h) La ubicación de cualquier tipo de publicidad en aceras y calzadas.

Artículo 287. Prohibiciones para publicidad exterior fija. -

Se prohíbe con carácter particular:

- La publicidad exterior en las edificaciones en zonas declaradas de interés histórico, a excepción de los rótulos que se refieran a razones sociales o nombres comerciales de las actividades que se instalen y funcionen en los mismos.
- La publicidad exterior en áreas de protección y conservación definidos por el PUGS, en parques y en árboles de las avenidas.
- La publicidad exterior en postes y torres destinadas a la provisión de servicios públicos, tales como energía eléctrica, telefónicos, agua potable, semáforos y similares.
- La publicidad exterior que obstruya o confunda parcial o totalmente la visibilidad de la señalización y nomenclatura urbana, vial y semaforización.
- Elementos publicitarios en predios en el caso que superen la altura de edificación existente.
- La publicidad exterior pintada, dibujada, impresa o escrita directamente sobre paredes, edificaciones, postes, columnas, muros o cercas y ventanas.
- Toda publicidad exterior en las curvas de vías expresas y arteriales definidas por el PUGS, en los redondeles.
- Publicidad exterior en espacio público de distribuidores de tráfico, pasos a desnivel vehiculares, intercambiadores y túneles.
- Cualquier elemento componente de un medio de publicidad exterior en y/o sobre terrazas, techos o cubierta de edificios y sobre cualquier otro tipo de edificación que no posea cubierta.
- Los mensajes publicitarios o de razón social que sean ubicados 'en bandera' que sobresalgan de la línea de fábrica y aquellos que sobresalgan de las fachadas de los edificios.
- Publicidad con un formato mayor a 2m² por cara, excepto en los casos previstos en la regla técnica, en escalinatas, parterres de todo tipo y en retiros y fachadas de predios privados en áreas en las que se ha ejecutado soterramiento de cables, a excepción de los rótulos que se refieren a razones sociales o nombres comerciales de las actividades que se instalen y funcionen en los mismos.
- Los mensajes publicitarios realizados total o parcialmente por mecanismos internos o externos de iluminación que produzcan encandilamiento, fatiga o molestias visuales, o que induzcan a confusión con señales de tránsito o seguridad luminosa.
- La instalación de pancartas, guindolas o letreros fabricados en tela, plástico o cualquier otro elemento colocadas atravesando la vía pública.
- La instalación de más de un elemento publicitario en un determinado sitio, salvo el caso de rótulos que se refieren a razones sociales o nombres comerciales de las actividades que se instalen y funcionen en los mismos. Por requerimientos institucionales, con fines educativos, turísticos o de otra índole debidamente justificada, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Pujilí podrá instalar publicidad de los tipos

señalados en el literal anterior, previo informe técnico de Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 288. Prohibiciones para publicidad exterior móvil. -

Se prohíbe con carácter particular:

- a) La publicidad exterior colocada en medios móviles que sobresalga en la parte lateral, frontal o superior del vehículo en más de 10 cm, a excepción de la modalidad de taxis.
- b) La utilización de sustancias y/o elementos reflectantes, TV, pantallas LED, tubos de neón o mecanismos internos o externos de iluminación con colores o composiciones que produzcan encandilamiento, fatiga o molestias visuales, o que induzcan a confusión con señales de tránsito o seguridad luminosa.
- c) La colocación de publicidad exterior en el parabrisas frontal y ventanas laterales delanteras, en las puertas de ingreso y salida, así como en las salidas de emergencia de los medios de transporte masivo
- d) La publicidad exterior colocada en el parabrisas frontal y en las ventanas laterales delanteras de los vehículos.
- e) La publicidad exterior en vehículos exclusivamente destinados al aprovechamiento de publicidad o en los cuales se instalen paneles en la plataforma de carga, camioneta o camiones en circulación o estacionados con tal fin;
- f) La publicidad exterior que ocupe la totalidad de la carrocería vehicular, a excepción de la publicidad exterior propia que transmita un solo mensaje.

SECCIÓN TERCERA

VIGENCIA Y CADUCIDAD DE LA LICENCIA DE PUBLICIDAD EXTERIOR

Artículo 289. Vigencia de la Licencia. -

La Licencia de Publicidad Exterior tendrá una vigencia anual, con renovaciones automáticas hasta por cuatro años, sin perjuicio de las potestades de control y siempre que cada año hasta el 30 de enero se cancelen las correspondientes tasas. Al concluir el cuarto año, caducará automáticamente, debiendo el administrado, de ser su interés, reiniciar el procedimiento de licenciamiento. Se podrá otorgar licencia de vigencia temporal menor, cuando así sea requerido por el administrado.

Podrá otorgarse Licencia de Publicidad Exterior de vigencia temporal menor, cuando así sea requerido expresamente por el administrado o cuando el inicio de la actuación de publicidad exterior se produzca en el transcurso del año calendario. En este caso, transcurrido el término de vigencia, no será necesario presentar la comunicación de cese de actividades a que se refiere este artículo y el pago de la tasa será proporcional al tiempo autorizado.

Artículo 290. De la renovación de la Licencia de Publicidad Exterior. -

La Licencia de Publicidad Exterior se renovará cada año hasta cumplir el plazo concedido previo el pago anual de la tasa vinculada con el ejercicio de las actuaciones de publicidad exterior autorizada. En el caso de que el administrado no realice el pago anual por renovación de la Licencia de Publicidad Exterior se considerara dicho punto de publicidad exterior como vacante.

La autorización obtenida en el procedimiento administrativo especial, es decir en caso de publicidad exterior especial, no podrá ser renovada como tal.

Artículo 291. De la modificación de la Licencia de Publicidad Exterior. -

Durante la vigencia de la Licencia de Publicidad Exterior se podrá solicitar su modificación, si durante el proceso de instalación o después de éste, se requiere realizar reformas del diseño autorizado en la Licencia otorgada que afecten la altura, dimensiones, materiales, entre otros, siempre y cuando estas modificaciones no transgredan las reglas técnicas establecidas en la presente ordenanza para cada tipo de publicidad, para lo cual la Licencia debe estar vigente y deberá sujetarse al procedimiento establecido.

Artículo 292. Caducidad de la Licencia de Publicidad Exterior. -

La Licencia de Publicidad Exterior caducará, y por lo tanto se extinguirá, en los siguientes casos:

- a) Cuando haya vencido en el plazo de vigencia de la Licencia de Publicidad Exterior y el administrado no haya cancelado la tasa por publicidad exterior.
- b) En el plazo de tres meses de expandida, si su titular no hubiere iniciado la actuación licenciada;
- c) Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al administrado por el GADMIC Pujilí para subsanar deficiencias; y,
- d) En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico municipal.
- e) Cuando por convenir a los intereses del cantón Pujilí se requieran ejecutar obras públicas que afecten su ubicación.

Artículo 293. Efectos de la extinción de la Licencia Urbanística de Publicidad Exterior. -

La extinción de la Licencia de Publicidad Exterior impedirá iniciar o proseguir la actuación, salvo la realización de los trabajos de desmantelamiento del soporte publicitario, seguridad, mantenimiento y protección de las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Pujilí para su control.

La extinción de la Licencia de Publicidad Exterior por alguna de las causas previstas en el artículo anterior, no dará derecho a indemnización alguna y conllevará a declarar el punto de publicidad exterior como vacante.

Artículo 294. Cese de actividades. -

Cuando el titular de la Licencia de Publicidad Exterior desee retirar la publicidad exterior colocada, deberá informar a la Autoridad Administrativa Otorgante, mediante el formulario normalizado correspondiente, el cese de la actuación y esta efectuará el asiento correspondiente en el Registro General de Licencias Municipales y dejará sin efecto la licencia otorgada desde la fecha de dicha notificación. Este procedimiento es de aprobación automática, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones económicas que estuvieren pendientes de solución.

El administrado estará obligado, cuando se produzca la notificación de que trata el primer párrafo de este artículo, a retirar a su costa la publicidad exterior colocada, sin lo cual dicha notificación no surtirá los efectos previstos en el mismo.

Artículo 295. Artículo. 205. Revocatoria. -

Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial podrá motivadamente revocar de oficio las Licencias Urbanísticas de Publicidad exterior otorgadas para la instalación de rótulos publicitarios en espacios públicos y privados, cuando por convenir a los intereses del cantón Pujilí se requieran ejecutar obras públicas que afecten su ubicación.

SECCIÓN CUARTA

AUTORIDAD OTORGANTE DE LA LICENCIA Y DEL CONTROL DE PUBLICIDAD EXTERIOR

Artículo 296. Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia de Publicidad Exterior. -

Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, será la entidad encargada de otorgar la Licencia de Publicidad Exterior Fija, así como de la planificación y definición de los espacios públicos factibles de ser ocupadas y concesionadas para publicidad exterior.

Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial será la entidad encargada de otorgar la Licencia de Publicidad Exterior en el Centro Histórico de la ciudad de Pujilí y en edificaciones inventariadas aisladas. Dirección de Planificación enviara para su aprobación a la Comisión de Patrimonio y Centro Histórico.

La Unidad de Movilidad será la autoridad administrativa encargada de otorgar la Licencia Urbanística de Publicidad Exterior Móvil.

Artículo 297. Competencia para el control. -

El control de todos los tipos de elementos publicitarios en espacios públicos y privados, regulados por esta Ordenanza será competencia de la Comisaria de Construcciones, en coordinación con Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el

ámbito de sus competencias, quienes llevarán un registro numerado para la instalación de la publicidad, el mismo que servirá para levantar un catastro para efectos de multas y sanciones.

SECCIÓN QUINTA
DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE
PUBLICIDAD EXTERIOR

Artículo 298. Procedimientos generales. -

La solicitud de Licencia de Publicidad Exterior Fija y Móvil se tramitará a través del régimen declarativo simplificado con la presentación, por parte del interesado, de una declaración en la solicitud en especie valorada acerca del cumplimiento del ordenamiento jurídico y las reglas técnicas de conformidad con esta Ordenanza, a la que acompañará la información relevante del proyecto y la emisión de la Licencia por parte de Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial para las licencias de publicidad Fija y de la Unidad de Movilidad para las licencias de publicidad móvil.

La solicitud de Licencia de Publicidad Exterior Fija para publicidad no contemplada en el capítulo III estará sujeta a la presentación de un estudio de la propuesta de la actuación publicitaria especial y se tramitará mediante la revisión previa del requerimiento por parte de Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, la que de considerarlo pertinente emitirá Informe Técnico Favorable y la Licencia correspondiente. El administrado cuya actuación se encuentre sujeta a este procedimiento no podrá iniciarla ni continuarla si es que no cuenta con la Licencia.

Artículo 299. Procedimiento de modificación de la Licencia de Publicidad Exterior. -

La modificación de la licencia puede ser requerida al administrado y aplicada de oficio por la Autoridad Administrativa Otorgante. El requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la Licencia de Publicidad Exterior.

El título de la Licencia de Publicidad Exterior que se conceda en sustitución, se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia al título de la Licencia que se modifica. La Licencia de Publicidad Exterior original caducará a partir de la fecha del otorgamiento de la Licencia que incluyan las modificaciones.

Artículo 300. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia de Publicidad exterior. -

Los requisitos para el otorgamiento de la Licencia de Publicidad exterior son:

Requisitos para Licencia de Publicidad Exterior Fija:

Publicidad Fija en espacio público de dominio privado:

- Solicitud en especie valorada dirigida al Director de Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial;
- Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
- Autorización del propietario o copropietarios del Predio en el caso de publicidad en espacio privado;
- Memoria descriptiva que identifique: el tipo de publicidad y la ubicación detallada del sitio de implantación;
- Estudio estructural del soporte, cuando la rotulación necesite una estructura soportante metálica tipo valla o poste en cuyos casos se requerirá además garantía de responsabilidad civil y georreferenciación.
- Comprobante de pago de la Tasa.

Publicidad Fija en espacio público:

- Contrato de concesión.
- Garantía de responsabilidad civil.

Requisitos para renovación de licencias de publicidad fija:

Para la obtención de la renovación de la Licencia Urbanística de Publicidad Exterior Fija, el interesado presentará:

- Licencia de Publicidad Exterior Fija a renovarse
- Actualización de Garantía de ser el caso
- Comprobante de pago de la Tasa

Requisitos para Licencia de Publicidad Exterior Móvil:

Publicidad en medios de transporte público y comercial:

- Solicitud en formulario en especie valorada dirigida a la Unidad de Movilidad en la que se especificará el número de unidades que requieren la licencia, el número de placa.
- Copia de la Habilitación Operacional de las unidades que consten en la solicitud.
- Copia del Contrato de arrendamiento del elemento publicitario en el que deberá constar las ubicaciones y dimensiones de los elementos publicitarios.
- Copia del RUC de la empresa publicitaria.
- Matrícula del vehículo de ser del caso.
- Comprobante de pago de la Tasa.
- Publicidad en medios de transporte privado:
- Solicitud en formulario en especie valorada dirigida a la Unidad de Movilidad en la que se especificará el número de unidades que requieren la licencia, el número de placa.
- Copia del Contrato con la Empresa de Publicidad, el que deberá contener la ubicación y las dimensiones de la publicidad exterior móvil.
- Matrícula del vehículo de ser del caso

Requisitos para renovación de licencias de publicidad móvil

Para la obtención de la renovación de la Licencia de Publicidad Exterior Móvil en el transporte público, el interesado presentará:

- Solicitud dirigida a la Unidad de Movilidad.
- Licencia de Publicidad Exterior Móvil a renovarse.
- Para la obtención de la renovación de la Licencia de Publicidad Exterior Móvil para el transporte privado, el interesado deberá presentar:
- Solicitud dirigida a la Unidad de Movilidad.
- Licencia de Publicidad Exterior Móvil a renovarse.

CAPITULO IV

CLASIFICACION Y CARACTERISTICAS DE PUBLICIDAD FIJA Y MOVIL

SECCIÓN PRIMERA

CLASIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE PUBLICIDAD EXTERIOR

Artículo 301. Condiciones generales de la publicidad exterior. -

Los diferentes elementos de publicidad exterior y los soportes publicitarios deberán cumplir con las normas administrativas y se sujetarán a las Reglas Técnicas previstas en este Título.

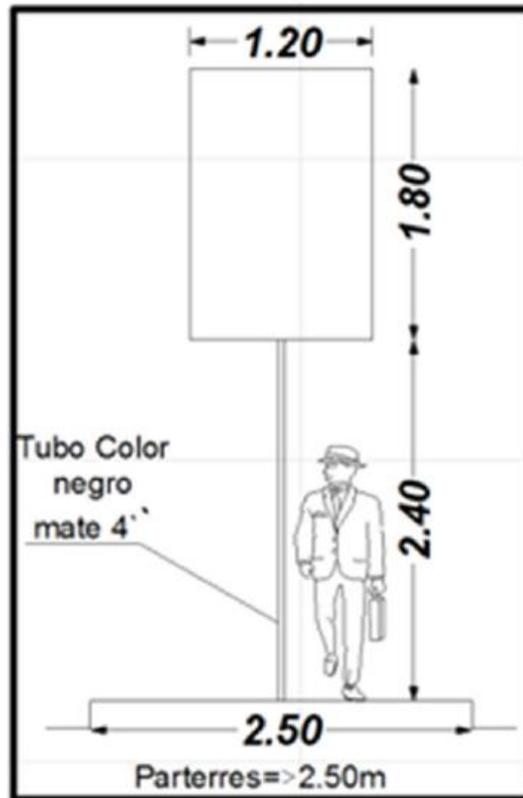
Artículo 302. Tipología de elementos publicitarios. -

De acuerdo al tamaño, puntos de ubicación, y características formales se determinan los siguientes tipos de elementos publicitarios fijos que son regulados por la presente Ordenanza.

Artículo 303. Tipo A. Paleta en parterre. -

Elemento que contiene publicidad de terceros formada por un soporte y un letrero rectangular con dimensiones de 1,20 metros de base por 1,80 metros de altura que puede ubicarse en parterres de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) o más de ancho y observará las siguientes reglas técnicas:

- a) Área de exposición fija de 2,16 m², pudiendo usarse una o ambas caras, cuya colocación debe ser centrada con respecto a la base del letrero; y,
- b) El soporte tendrá una altura de 2,40 metros medidos desde el nivel de piso del parterre, y debe estar hincado en el eje central de éste.
- c) Pueden contar con iluminación en cuyo caso las redes serán soterradas y no visibles.
- d) Se ubicarán con un intervalo de 100 metros entre paletas de acera y parterre medidos desde el eje de implantación de la paleta y 75 metros con respecto a rotulo tipo valla.
- e) Se ubicarán manteniendo una distancia de 10 metros desde el borde extremo de parterre y 20 metros desde el PCC o PTC.



Artículo 304. Tipo B. Valla. -

Elemento que contiene publicidad de terceros conformada por un soporte y un letrero rectangular con dimensiones de 8 metros de base y de 4 metros de altura, que pueden ubicarse en parterres de más de tres metros de ancho en retiros de predios de propiedad privada con edificación en uso industrial, en lotes vacíos de propiedad privada en áreas con uso mixto, industrial, en equipamientos y en carreteras en áreas rurales que no sean de protección y conservación; observando las siguientes reglas técnicas:

B1 En parterres:

- Área de exposición fija de 40 m² que puede tener dos caras y un soporte que debe estar centrado con relación a la base del letrero, de 8 metros de altura medidos desde el nivel del parterre hasta la base del letrero;
- Para su instalación será indispensable la presentación de planos, cálculos estructurales en los que conste la firma de responsabilidad técnica.
- Mantener una distancia de 20 metros del borde extremo del parterre 20 metros desde el PCC (punto de comienzo de curva) o PTC (punto de terminación de curva)

- d) Se ubicarán a un intervalo equivalente a un radio 500 metros, medidos desde el eje de implantación de la valla cuando se traten del mismo tipo de publicidad y de 75 metros con relación a elementos tipo paleta.
- e) Pueden contar con iluminación en cuyo caso las redes serán soterradas y no visibles.
- f) No debe obstruir la visibilidad de las señales de tránsito, obras civiles y de iluminación.
- g) La ubicación de las vallas se realizará de tal forma que se preserven espaldones, tuberías de drenaje y agua potable, soporte de señales y luces, vegetación y defensa y elementos artísticos, conmemorativos u otros similares.

B2 En propiedad privada con edificación terminada:

- a) Formada por un letrero que puede fluctuar entre 8 y 10 metros de base y de 4 a 5 metros de altura, con un área de exposición fija de 40 m², el cual puede tener dos caras, anclado a la edificación con un sistema de sujeción que no afecte la estabilidad de ésta;
- b) La altura que alcance la estructura en conjunto con la edificación, no podrá exceder el límite establecido en las normas de edificación del sector;
- c) Para su instalación será indispensable la presentación de planos, cálculos estructurales, memorias técnicas del rótulo publicitario a instalarse, en la cual conste la firma de responsabilidad técnica de los profesionales especializados en la materia;
- d) La ubicación de los rótulos se realizará de tal forma que se preserven tuberías de drenaje y agua potable y no se afecte el derecho de vista de los vecinos más próximos;
- y,
- e) La Distancia entre vallas será de 500m, así como de elementos artísticos, conmemorativos u otros similares.

B3 En propiedad privada en lotes vacíos:

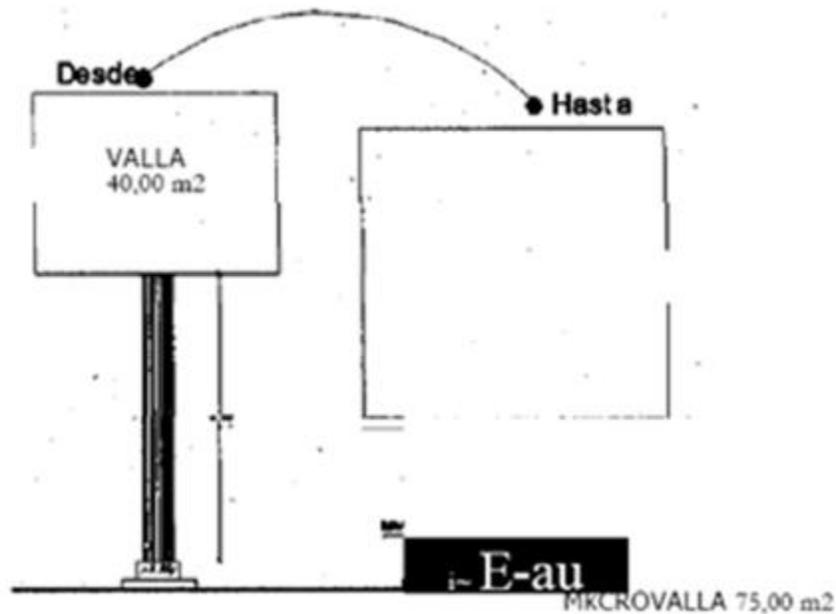
- a) Área de exposición fija de 32 m² que puede tener dos caras, y un soporte que debe estar centrado con relación a la base del letrero, de 8 metros de altura medidos desde el nivel natural del lote.
- b) En uso mixto la altura que alcance la estructura en conjunto con la edificación, no podrá exceder el límite establecido en las normas de edificación del sector;
- c) Para su instalación será indispensable la presentación de planos, cálculos estructurales en los que conste la firma de responsabilidad técnica.
- d) Su instalación no debe afectar el derecho de vista de los vecinos más próximos.
- e) Deben guardar los retiros exigidos para el sector de planeamiento y el derecho de vía en las carreteras donde se va a implantar la estructura publicitaria; y,
- f) La ubicación del elemento se realizará de tal forma que se preserven tuberías de drenaje y agua potable, y no se afecten estructuras vecinas.
- g) Pueden contar con iluminación en cuyo caso las redes serán soterradas y no visibles
- h) No debe obstruir la visibilidad de las señales de tránsito, obras civiles y de iluminación,
- i) Ubicarse a veinte metros (20 m.) desde el PCC (punto de comienzo de curva) o PTC (punto de terminación de curva)

- j) Se ubicarán a un intervalo equivalente a un radio 500 metros, entre vallas y de 75 metros con relación a elementos tipo paleta, medidas desde el eje de implantación.

Artículo 305. C. Macro vallas. -

Elemento que contiene publicidad de terceros conformada por un soporte y un letrero rectangular que sólo se permitirá su instalación fuera del límite urbano del cantón Pujilí y fuera de los centros poblados de las cabeceras parroquiales, observando las siguientes reglas técnicas:

- a) Estructura formada por un letrero con un área de exposición de entre 40 m² y 75 m² el cual puede tener dos caras. Cuando el área de exposición sea de 40 m² deberá tener un soporte de una altura de 8 metros medidos desde el nivel del suelo hasta la base del letrero. Cuando sobrepasen de 40 m² podrán tener varios soportes (de acuerdo a las dimensiones del letrero) de una altura superior a 8 metros de altura medidos desde el nivel suelo hasta la base del letrero;
- b) Para su instalación será indispensable la presentación de planos, cálculos estructurales, memorias técnicas del rótulo publicitario a instalarse, en la cual conste la firma de responsabilidad de un profesional en la materia;
- c) Si se ubican en carreteras, se podrán instalar respetando la franja de servidumbre, dentro de la circunscripción territorial del cantón Pujilí, manteniendo una distancia de 45 m, con respecto al eje de la vía y cumpliendo las demás normas establecidas en la presente Ordenanza;
- d) La ubicación se realizará de tal forma que se preserven hombros o banquetas, pendiente y espaldones, tuberías de drenaje y agua potable, soporte de señales y luces, vegetación y defensa.



Artículo 306. Tipo D. Gigantografía. -

Elemento que contiene publicidad, que no tienen estructura de soporte, de diversas dimensiones, fabricado en tela, plásticos o materiales sintéticos traslúcidos que permitan la visibilidad desde el interior y la ventilación en las edificaciones donde se instalen observarán los siguientes requerimientos:

- a) Se podrán instalar en edificaciones en construcción, sin utilizar el área de exposición correspondiente a la fachada frontal con publicidad, debiendo constar en ésta de manera gráfica el acabado que ésta tendrá, pudiendo usar únicamente las fachadas laterales;
- b) Se podrán instalar en inmuebles abandonados, previos al sellado o tapiados de los ingresos o accesos posibles a fin de evitar el mal uso del mismo; y,
- c) Se podrán instalar en edificios habitados en cuyo caso no cubrirá la planta baja sin poder permanecer instalados más de 60 días. Cumplido este plazo, caducará el permiso.

Artículo 307. Tipo E. Valla en paso peatonal elevado. -

Elemento que puede contener publicidad de terceros o de la municipalidad a instalarse sujetos exclusivamente en los pasamanos o antepecho de la circulación horizontal de los pasos peatonales elevados, observando las siguientes reglas técnicas:

- a) Se podrán colocar publicidad en ambos sentidos de la vía que atraviese el paso peatonal, considerándose para cada lado, el límite de exposición máximo del 75% del largo

del paso peatonal y una altura que no sobrepase la altura del antepecho o pasamanos y que mantenga libre al menos 15 cm desde el nivel del piso del paso peatonal;

b) Para su instalación será indispensable la presentación de planos, cálculos estructurales, memorias técnicas del rótulo publicitario a instalarse, en la cual conste la firma de responsabilidad técnica de los profesionales especializados en la materia

Artículo 308. Tipo F. Rotulo Inflable. -

Elemento que contiene publicidad que se instala en medios sintéticos expandibles, basados en sistemas de aireación que pueden adoptar diferentes formas. Estos elementos pueden ubicarse en retiros de predios en áreas con uso mixto y en parques siempre que no obstruyan la circulación peatonal, ingresos/salidas de edificios, viviendas, de emergencia, o afectar en general el tránsito de personas o vehículos. Estos elementos observarán las siguientes regulaciones:

- a) Deben tener mecanismos de sujeción que eviten movimientos oscilatorios que puedan afectar a persona, o bienes públicos o privados en su entorno;
- b) No se podrán llenar de gases inflamables;
- c) Su instalación será de carácter temporal, con una duración máxima de 30 días.
- d) No se podrá ubicar este tipo de propaganda en aceras y calzadas.

Artículo 309. Tipo G. Letrero Electrónico y Paneles LED. -

Elementos que sirven para proyectar publicidad a través de imágenes de video, generadas por sistemas electrónicos, diodos emisores de luz (LED) u otras tecnologías similares, podrán ubicarse en espacio público de dominio público y privado áreas de uso mixto, industrial. Estos elementos observarán las siguientes regulaciones técnicas:

- a) La dimensión será variable pero no mayores a quince metros cuadrados (15 m²),
- b) Mantendrán una altura no menor a 12 metros a partir del nivel de la acera, para no interferir con las visuales de semaforización
- c) La intensidad deberá ser graduada automáticamente en función de la luz solar sin resultar un elemento de distracción visual
- d) No podrán tener sistemas de audio
- e) Se ubicarán a una distancia mínima de mil metros (1.000 m.) de radio entre pantallas, y de 200 metros con respecto a vallas
- f) En caso de ser instaladas en fachada, la superficie máxima de las pantallas LED podrá ser de hasta el 30% de la superficie de la fachada hasta un máximo de 55 m² incluida la estructura en cuyo caso se deberá obtener autorización de su propietario;

Artículo 310. Tótem. -

Elemento de dimensión variable que tendrán una base con radio máximo de 2 metros y una altura máxima de 6 metros de carácter vertical, construido sobre una estructura auto portante, referido a la razón social, nombre comercial, productos o servicios ofertados o actividades desarrolladas en dicho predio, de publicidad exterior propia e información general de dicha actividad económica que se puede ubicar en los retiros de las edificaciones en cualquier uso urbano, y para información pública su utilización en espacios públicos.

SECCIÓN SEGUNDA

REGULACIONES ESPECIALES DE PUBLICIDAD ESPECÍFICAS

Artículo 311. Publicidad en Paradas de transporte público. -

Se podrá instalar publicidad exterior en las paradas de transporte público como parte del diseño de este mobiliario y exclusivamente en los espacios destinados para ello.

Artículo 312. Publicidad en edificaciones privadas. -

Se admite la colocación de rótulos publicitarios en fachadas de edificios de propiedad privada que no estén calificados como patrimonio cultural o centro histórico del cantón Pujilí, sujetándose a las siguientes disposiciones:

- a) Que no afecten la iluminación y ventilación de los locales y espacios habitables.
- b) No se permitirá bajo ningún concepto pintar directamente anuncios publicitarios o comerciales sobre las fachadas, ventanas, culatas o estructuras exteriores de los edificios privados; y,
- c) La instalación de publicidad exterior permitida será adherida a una superficie plana de la edificación y sin sobresalir más de veinte centímetros de la superficie de la fachada y con un área no mayor de un metro ochenta centímetros (1.80 m) de largo por noventa centímetros de ancho (0.90 m) y a una altura superior a 2.40 m.
- d) En edificaciones en construcción y mantenimiento se podrá instalar publicidad propia ocupando hasta el (100%) de la superficie de los cerramientos temporales o edificaciones en proceso de intervención, con excepción de las áreas históricas. En estos casos la publicidad puede ser pintada directamente sobre el cerramiento temporal.

Artículo 313. Publicidad en centros comerciales. -

Los elementos de publicidad a ubicarse en centros comerciales observaran las siguientes regulaciones:

- a) Utilizar máximo el 30% de las fachadas frontales del edificio del centro comercial.
- b) Los inflables con o sin mensajes promocionales, podrán ser colocados de forma temporal, hasta 30 días.

Artículo 314. Publicidad en gasolineras. -

En gasolineras y estaciones de servicio todo elemento publicitario al exterior de la gasolinera que sea visible desde el espacio público se considerará publicidad exterior, esto incluye: parte superior de los surtidores y de la marquesina o la cubierta de las islas de los surtidores, tótems, vallas publicitarias, carteles, permitidos. Para la instalación del tótem informativo de los productos no se considerará la distancia con otros elementos publicitarios.

SECCIÓN TERCERA
DE LA PUBLICIDAD MÓVIL

Artículo 315. Publicidad en medios de transporte público. -

La Publicidad Exterior en los buses de transporte público podrá realizarse mediante anuncios elaborados en láminas de vinil o autoadhesivas y que irán ubicadas:

- a) En los buses de dos y tres puertas, la Publicidad Exterior se ubicará en el lado izquierdo y derecho; y,
- b) La Publicidad Exterior en el parabrisas posterior se realizará mediante láminas de vinil o autoadhesivo traslúcido u otro medio que permita la visualización desde el interior del vehículo hacia el exterior.

En furgonetas/ microbuses y buses escolares, se realizará mediante láminas de vinil o autoadhesivo traslúcido u otro medio que permita la visualización desde el interior del vehículo hacia el exterior.

Artículo 316. Publicidad en taxis y vehículos particulares:

- a) Se realizará mediante láminas adhesivas colocadas sobre un soporte de acrílico, sujetado en la parte superior del vehículo con o sin iluminación;
- b) La altura máxima del anuncio, más el mecanismo de sujeción, será de cuarenta centímetros (0,40 m.) medidos desde la cubierta del vehículo, no mayor a cincuenta centímetros de largo (0,50 m); y,
- c) La publicidad en el parabrisas posterior se realizará mediante láminas de vinilo adhesivo traslúcido u otro medio que permita la visualización desde el interior del vehículo hacia el exterior.

Artículo 317. Publicidad en vehículos de cargas. -

En vehículos de carga de servicio público:

- a) La colocación y mantenimiento de la publicidad no podrá interferir con los índices operativos del vehículo establecidos por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Intercultural de Pujilí.

CAPITULO V

DE LA TASA DE UTILIZACIÓN DE APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO A TRAVÉS DE LA INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EXTERIOR EN EL CANTÓN PUJILÍ

Artículo 318. Hecho generador. -

El hecho generador de la tasa constituye la utilización o el aprovechamiento del espacio público para la instalación y difusión de Publicidad Exterior en el Cantón Pujilí que es materia de la Licencia de Publicidad Exterior.

Artículo 319. Sujeto Pasivo. -

- 1 Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, los sujetos obligados a licenciarse en los términos de este título.
- 2 Las tasas de harán efectivas por aquellos a cuyo favor se otorgue la Licencia de Publicidad Exterior o, en su defecto, por quienes se benefician del aprovechamiento.

Artículo 320. Exenciones. -

Estarán exentos de pago de la tasa:

- a) Los organismos u órganos públicos que instalen o coloquen, específicamente señalización de tránsito e información turística. Toda la publicidad exterior privada incluidas en dichas señalizaciones pagará la tasa establecida en este título
- b) Los organismos u órganos públicos que instalen información o publicidad institucional;
- c) Las entidades del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Pujilí;
- d) Quienes coloquen publicidad temporal, lo deberán hacer sobre carteleras debidamente autorizadas por el GADMIC Pujilí para anunciar eventos populares, cuya exposición no supere los treinta días; y,
- e) Las empresas que hubieren suscrito con el Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio Intercultural de Pujilí contratos de delegación, conforme lo previsto en la legislación vigente para el aprovechamiento de publicidad exterior implantada en espacio público de dominio público y de publicidad exterior instalada en los activos de las empresas públicas.

Artículo 321. Cuantía de la tasa. -

La tasa para utilización y aprovechamiento de espacios públicos se determinará con arreglo a las cuantías fijadas en forma anual de acuerdo al siguiente cuadro:

De 1 a 8 metros cuadrados de superficie

Cinco por ciento (5%) del salario básico unificado de los trabajadores en general por metro cuadrado de superficie. Se exceptúan

De 9 metros cuadrados en adelante

los rótulos normados en el Centro Histórico, los que cancelaran el valor por una sola vez, mientras se mantenga el diseño.

Quince por ciento (15%) de la remuneración básica unificada por metro cuadrado de superficie

Publicidad móvil

El cinco por ciento (5%) del salario básico unificado de los trabajadores en general para el caso de vehículos no motorizados y para los motorizados de un cilindraje menor a 500 c.c. El 2% del salario básico unificado de los trabajadores en general para todo vehículo que preste servicio de transporte comercial (taxis).

Cinco por ciento (5%) de la remuneración básica unificada por unidad por cada mes de campaña para vehículos destinados al transporte público (furgonetas, buses, busetas, etc.)

Pantallas LED, proyectores electrónicos y/o similares

Un salario básico unificado de los trabajadores en general por cada metro cuadrado de superficie.

Artículo 322. Recaudación de la tasa. -

El pago de la tasa correspondiente se efectuará a través de cualquier medio disponible habilitado por la Autoridad Administrativa Otorgante, y será pagadero en forma anual.

Artículo 323. Potestad coactiva. -

Los valores adeudados por concepto de la tasa establecida en el presente título, las respectivas multas y los gastos administrativos y judiciales, serán cobrados coactivamente una vez que se hayan vuelto exigibles, con independencia del otorgamiento de la Licencia Urbanística de Publicidad Exterior y de las infracciones y sanciones a que hubiere lugar, siguiendo el procedimiento general que corresponde a la naturaleza de cada tipo de obligación, de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal.

Artículo 324. Baja de Obligación. -

El propietario deberá comunicar al GADMIC Pujilí la baja de estas obligaciones de publicidad para los fines consiguientes, en específico la no ocupación de estos lugares para nueva publicidad.

Artículo 325. Exigibilidad de la obligación. -

La tasa se hace exigible al momento del otorgamiento del permiso; sin embargo, si la utilización o aprovechamiento del espacio público se hubiere efectuado en contra del ordenamiento jurídico municipal, sin contar con el permiso, el tributo será exigible desde la fecha en la que se inició con dicha utilización o aprovechamiento y que se determinará presuntivamente, en el procedimiento de control y juzgamiento administrativo correspondiente.

CAPITULO VI DE LA CONCESIÓN DE USO DEL ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO.

Artículo 326. Formas de aprovechamiento comercial de la publicidad. -

La publicidad exterior fija instalada en el espacio público de dominio público, la publicidad móvil y/o fija instalada en los activos del GADMIC podrá ser sujeto de aprovechamiento comercial a través de concurso público y subasta al alza.

Artículo 327. Aprovechamiento de espacios públicos de dominio público por contrato

Para el aprovechamiento de Publicidad Exterior Fija de terceros ubicada en espacio público de dominio público, esta se realizará de manera obligatoria en los sitios o puntos de Publicidad Exterior en el espacio público determinados por el Plan de Intervención que Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial elaborará cada cuatro años y que se aprobará mediante Resolución del Concejo Municipal.

Los elementos publicitarios comprendidos en esta modalidad corresponden a las tipologías de publicidad fija: paletas, vallas, macro vallas, Tótem y Pantallas LED, proyectores electrónicos y/o similares a ser instalados en espacio público de dominio público.

Artículo 328. Del concurso público para el aprovechamiento de publicidad exterior. -

Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, podrá convocar a personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras, a participar en concursos públicos orientados a la ejecución de los Planes de intervención.

Para tales efectos, los pliegos del concurso deberán contener al menos:

- a) Delimitación territorial del Plan de Intervención y/o de los sitios o puntos de Publicidad Exterior a ser explotados mediante esta modalidad.
- b) Justificación y establecimiento del equilibrio económico-financiero del contrato de aprovechamiento que sustente el plazo, la inversión, el costo y la rentabilidad proyectada.
- c) Régimen de contraprestaciones a favor del GADML.
- d) El destino final de los activos de la publicidad;
- e) Los principios y criterios para la ponderación y evaluación de las ofertas;

- f) El modelo del contrato; y,
- g) Régimen legal aplicable.

Por ningún motivo el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Pujilí garantizará la rentabilidad a favor de la adjudicataria, sin perjuicio de que el contrato contemple los mecanismos legales más adecuados para mantener el equilibrio económico del contrato.

Artículo 329. Subasta al alza. -

La subasta al alza constituye una modalidad opcional de participación mediante la cual personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras pujarán hacia el alza del precio ofertado por cada sitio o punto de publicidad exterior en espacio público de dominio público, en acto público o por medios electrónicos.

Prevía a la aplicación de esta modalidad de aprovechamiento del espacio público la municipalidad deberá reglamentar este procedimiento.

Artículo 330. Adjudicación. -

Para todas las modalidades de aprovechamiento previstas en este capítulo el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pujilí, una vez concluido los procesos respectivos, de ser el caso, se adjudicará o declarará desierto el procedimiento, mediante resolución debidamente motivada.

Artículo 331. Características del contrato del concurso público o subasta al alza. -

1. Una vez concluido el concurso público y /o subasta al alza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Pujilí, suscribirá con los adjudicados los contratos bajo las modalidades previstas en la legislación vigente, como instrumentos para la ejecución de los planes de intervención prescritos en este Capítulo, utilizando el procedimiento previsto en los artículos siguientes.

2. Los plazos del aprovechamiento del espacio público de dominio público, para la colocación de Publicidad Exterior de terceros, por parte de los adjudicados, serán determinados dentro del propio procedimiento y permitirán la recuperación del monto de inversión de los adjudicatarios, evitando los monopolios.

Artículo 332. Contrato en propiedad privada. -

La Licencia de Publicidad Exterior para la instalación de publicidad en propiedad privada, se realizará previo a la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito entre el propietario o propietaria de la publicidad con el dueño o dueña del terreno o la edificación debidamente legalizado con reconocimiento de firma y rúbrica ante Notario Público.

Artículo 333. Clausula Especial. -

En todo contrato de publicidad, constará una cláusula que cubrirá los daños a los ciudadanos, en caso de existir perjuicios de manera directa e indirecta.

TITULO III

DEL MANTENIMIENTO Y LA CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTOS EN LOS PREDIOS DEL CANTÓN PUJILÍ.

CAPÍTULO I

ÁMBITO Y FINES

Artículo 334. Ámbito. -

La presente ordenanza rige para todo predio ubicado en el perímetro urbano del cantón Pujilí y áreas consolidadas de cabeceras parroquiales rurales.

Artículo 335. Fines.-

Los fines del presente título son:

- 1 Mejorar la imagen urbana y ornato de la ciudad de Pujilí;
- 2 Aportar a la seguridad ciudadana, contribuyendo a la disminución de la delincuencia;
- 3 Evitar la contaminación ambiental por la presencia de botaderos de basura en los lotes sin cerramientos y sin mantenimiento;
- 4 Controlar el establecimiento de focos infecciosos y proliferación de plagas en predios abandonados;

CAPÍTULO II

DE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO DE CERRAMIENTOS Y PREDIOS

Artículo 336. Obligatoriedad de la construcción y mantenimiento de cerramientos y de los predios.-

Toda persona natural o jurídica que conste como propietaria o poseedor en el catastro municipal del área urbana y áreas consolidadas de las cabeceras parroquiales rurales del cantón Pujilí, está obligada a construir los cerramientos y/o mantenerlos en buen estado sin importar que el predio se encuentre edificado o sin edificar.

De igual manera es obligación de los propietarios o poseedores de predios sin edificar que se encuentren dentro del perímetro urbano del cantón Pujilí y áreas consolidadas de cabeceras parroquiales rurales, mantener los lotes libres de maleza y escombros de todo predio.

Artículo 337. Reglas Técnicas. -

- Todo cerramiento frontal se construirá de conformidad a línea de fábrica.

- Los cerramientos deberán ser construidos con materiales duraderos, como mallas metálicas ancladas a muros de soporte, ladrillo o bloque en cuyo caso deberán ser enlucidos en la parte que da a la vía, a una altura de 2,50metros.
- No se admitirá cerramientos con materiales como la caña, madera, rodilla, alambres de púas u otros materiales para cerramientos que no garanticen estabilidad de los mismos y seguridad para los ciudadanos.

Artículo 338. De la autorización para construir cerramientos. -

Para la construcción de cerramientos prediales los propietarios deben obtener la Licencia de Edificación de Obras Menores, que se tramitara mediante proceso simplificado en Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO III

DEL PROCEDIMIENTO PARA INICIO DE CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO

Artículo 339. Notificación general. -

La Dirección de Gestión de la Comunicación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Pujilí informará a los propietarios de los predios sin cerramiento y sin mantenimiento a través de la página web institucional y en un diario de amplia circulación cantonal de la obligación de realizar el cerramiento y mantenerlo en buen estado. Para el efecto pondrá también en conocimiento de los propietarios por los mismos medios el formulario para obtener la Licencia de Edificación de Obras Menores con la que se autorizará la construcción del cerramiento.

Artículo 340. Notificación Preventiva. -

La Jefatura de Avalúos y Catastros en el mes de enero de cada año, notificará en forma general a todos los propietarios de los predios a través de la página web institucional y en un periódico de amplia circulación del Cantón Pujilí la obligación de construir el cerramiento o la obligación de realizar el mantenimiento del predio, en un plazo no mayor a 180 días para la construcción del cerramiento y de 45 días para realizar el mantenimiento contabilizados desde la fecha de la respectiva notificación.

Artículo 341. Notificación de inicio de proceso. -

En el caso de existir denuncia o si se verificara la existencia de un predio sin cerramiento o un predio sin mantenimiento, la Comisaría de Construcciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Pujilí procederá a notificar por escrito al propietario que será el que conste en el catastro municipal, en un plazo no mayor a cuarenta y ocho horas, con el fin de que inicie la construcción del cerramiento o en su caso el mantenimiento del mismo, en un plazo no mayor a 90 días.

Si la notificación no se la puede hacer en el domicilio del propietario, se deberá colocar en el predio un cartel visible desde el espacio público, con la leyenda “PREDIO NO EDIFICADO, SUJETO A CONTROL”, además constarán los siguientes datos: Fecha de notificación, nombre del propietario, fecha de vencimiento del plazo para la construcción del cerramiento o plazo para el mantenimiento.

En el caso del propietario no realice el mantenimiento y/o cerramiento el GADMIC P podrá realizar la obra y cobrar al propietario mediante vía coactiva.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – Las Normas de Arquitectura y Urbanismo se establecerán mediante ordenanza respectiva.

SEGUNDA. – En todo lo no previsto en la presente ordenanza se sujetará a las normas de planificación y construcción ecuatorianas vigentes.

TERCERA. - Los estándares urbanísticos específicos que formarán parte del componente urbanístico de los Planes de Uso y Gestión del Suelo deberán sujetarse a las políticas y estándares nacionales vigentes y que se formulen por parte de las entidades sectoriales del gobierno Central competentes en cada una de sus ramas, entre éstas: ambiente, agua, agro, telecomunicaciones, riesgos, energía y recursos renovables, obra pública, equipamiento de salud, de educación, entre otras.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Se concede el plazo de 180 días improrrogables, para la socialización de la presente normativa a los GAD Parroquiales y representantes del Comité de Participación Ciudadana y Control Social del cantón Pujilí

SEGUNDA.- En caso de que del Gobierno Descentralizado de Pujilí requiera generar Planes Urbanísticos Complementarios al Plan de Uso y Gestión del Suelo, éstos deberán ser aprobados a partir del primer año desde la publicación de la presente ordenanza.

TERCERA.- En caso de que del Gobierno Descentralizado de Pujilí requiera generar Planes Parciales específicos para el Suelo Rural de Expansión Urbana, éstos deberán ser aprobados a partir del segundo año desde la publicación de la presente ordenanza.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

ÚNICA. - Quedan derogadas en su totalidad las ordenanzas que contengan disposiciones respecto al Plan de Desarrollo y Plan de Uso y gestión de Suelo como el de ordenamiento territorial del cantón Pujilí.

DISPOSICIONES FINALES

ÚNICA. – La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Pujilí, a los 13 días del mes de septiembre del 2021.

Ing. Luis Ugsha Ilaquiche,
ALCALDE DEL CANTÓN PUJILÍ

Abg. Segundo Walter Olmos 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: lunes 06 de septiembre del 2021 (primera discusión) y lunes 13 de septiembre del 2021 (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, 13 de septiembre del 2021

Abg. Segundo Walter Olmos C.
SECRETARIO DEL CONCEJO.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ.- Abg. Walter Olmos C., a los 13 días del mes de septiembre del año 2021, a las 14h00, Vistos: De conformidad con el Art. 322 del COOTAD, remítase la norma aprobada al señor Alcalde, para su sanción y promulgación. Cúmplase.

Abg. Segundo Walter Olmos C.
SECRETARIO DEL CONCEJO.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PUJILÍ.- Ing. Luis Ugsha Ilaquiche, Alcalde del Cantón, a los 13 días del mes de septiembre del año 2021, 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.

Ing. Luis Ugsha Ilaquiche,
ALCALDE DEL CANTÓN PUJILÍ

CERTIFICADO DE SANCIÓN.- El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal, Certifica que la presente Ordenanza fue sancionada por el Ing. Luis Ugsha Ilaquiche, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pujilí, a los 13 días del mes de septiembre del 2021.

Abg. Segundo Walter Olmos C.
SECRETARIO DEL CONCEJO.