



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

Es competencia privativa de los gobiernos Municipales la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones Municipales, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo Cantonal de Planificación.

Una adecuada y eficaz planificación del desarrollo, que goce de legitimidad expresada por los distintos actores sociales, son de mucha trascendencia local; sin embargo, esa participación



ciudadana debe ser ordenada y organizada para evitar confusiones y caos, acorde con la realidad cantonal, en cuyo propósito se hace indispensable expedir normas regulatorias locales, con base en la normativa constitucional y legal aplicable al caso concreto.

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

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada.

La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución.

Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible.”

Que, el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, en cuanto se refiere al Hábitat y vivienda establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de sus situación social y económica.

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

Que, el artículo 57 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de conformidad con la



Constitución y con los pactos, convenios, declaraciones y demás instrumentos internacionales de derechos humanos, entre otros derechos colectivos los siguientes:

1.- Mantener, desarrollar y fortalecer libremente su identidad, sentido de pertenencia, tradiciones ancestrales y formas de organización social.

17.- Ser consultados antes de la adopción de una medida legislativa que pueda afectar cualquiera de sus derechos colectivos.

Que, el artículo 171 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta: “Las autoridades de las comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas ejercerán funciones jurisdiccionales, con base en sus tradiciones ancestrales y su derecho propio, dentro de su ámbito territorial, con garantía de participación y decisión de las mujeres. Las autoridades aplicarán normas y procedimientos propios para la solución de sus conflictos internos, y que no sean contrarios a la Constitución y a los derechos humanos reconocidos en instrumentos internacionales.

El Estado garantizará que las decisiones de la jurisdicción indígena sean respetadas por las instituciones y autoridades públicas. Dichas decisiones estarán sujetas al control de constitucionalidad. La ley establecerá los mecanismos de coordinación y cooperación entre la jurisdicción indígena y la jurisdicción ordinaria.”

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

Que, el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que es competencia de los Gobiernos Municipales el 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 ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que en el ámbito de su competencia y territorio; y en uso de sus facultades, expedirá ordenanzas cantonales;

Que, el artículo 275 de la Norma Suprema en la parte final del inciso segundo establece: “(...) La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)”;



Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 3, dispone: Principios. - El ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios: literales a) Unidad, b) Solidaridad, c) Coordinación y corresponsabilidad, d) Subsidiariedad. e) Complementariedad, f) Equidad interterritorial, g) Participación ciudadana, h) Sustentabilidad del desarrollo.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 54, literal c), determina que son funciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados el “establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 55, literal a), establece que entre las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados está el de 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;

Que, el mismo artículo 55, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como otra de las atribuciones el ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57, literal a), establece que es atribución del Concejo Municipal en ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, al literal e) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización, establece como atribución del Concejo Municipal el: “Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del Consejo Cantonal de Planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos”;



Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57, literal v), establece entre las atribuciones del Concejo la de crear, suprimir y fusionar parroquias urbanas y rurales, cambiar sus nombres y determinar sus linderos en el territorio cantonal;

Que, el literal w) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal y que les corresponde: “w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones;

Que, el literal x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal y que les corresponde: “x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57, literal z), le corresponde al Concejo Municipal el regular la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas;

Que, el artículo 97 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: “Pueblos, nacionalidades, comunidades o comunas que no puedan constituirse en circunscripciones territoriales indígenas.- Los pueblos, nacionalidades, comunidades o comunas que no puedan constituirse en circunscripciones territoriales indígenas, de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución, ejercerán los derechos colectivos establecidos en la misma, en especial sus propias formas de convivencia, organización social y su autoridad, en sus territorios legalmente reconocidos y tierras comunitarias de posesión ancestral; para lo cual los gobiernos autónomos descentralizados establecerán un proceso de planificación conjunto y podrán delegar competencias a las autoridades legítima y legalmente establecidas por los pueblos, nacionalidades, comunidades o comunas indígenas.

Aquellas nacionalidades que se encuentren separadas territorialmente de las circunscripciones territoriales indígenas se integrarán en el sistema de gobierno de la nacionalidad o pueblo correspondiente para el ejercicio de los derechos colectivos sobre la totalidad de sus comunidades.”

Que, el COOTAD, en el artículo 147, al tratar del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, dispone que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas;



Que, el artículo 295 del Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos autónomos descentralizados deben “planificar estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando las particularidades de su jurisdicción, que además permitan ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales.”, además determina que los “planes deberán contener, los siguientes elementos: a) Un diagnóstico que permita conocer las capacidades, oportunidades y potencialidades de desarrollo, y las necesidades que se requiere satisfacer de las personas y comunidades; b) La definición de las políticas generales y particulares que determinen con claridad los objetivos de largo y mediano plazo; c) Establecimiento de lineamientos estratégicos como guías de acción para lograr los objetivos; d) Programas y proyectos con metas concretas y mecanismos que faciliten la evaluación, el control social y la rendición de cuentas”;

Que, el artículo 296 del Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización, dispone que: “El ordenamiento territorial comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas de los gobiernos autónomos descentralizados que permiten su apropiado desarrollo territorial, así como una concepción de la planificación con autonomía para la gestión territorial...; la formulación e implementación de los correspondientes planes deberá propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y fundamentarse en los principios de la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios ...”;

Que, el artículo 297 del Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización, prevé que el ordenamiento del territorio cantonal, tiene por objeto complementar la planificación económica, social, y ambiental con dimensión territorial; racionalizar la intervención sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, a través de los siguientes objetivos: “ a) La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos; b) El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan las estructuras del territorio; y, c) La definición de los programas y proyectos que concreten estos propósitos.”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 299, último párrafo establece que todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán evidenciar la complementariedad con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los otros Gobiernos Autónomos Descentralizados de su circunscripción, evitando la superposición de funciones;

Que, el inciso 2 del artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización, establece que el plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir;



Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los artículos 470 y 471 determina los lineamientos sobre fraccionamiento de inmuebles y reestructuración de lotes;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 472 expresa sobre las superficies mínimas de los predios;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 501, segundo párrafo establece que: "...los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza...";

Que, el numeral 1 del artículo 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo, determina que uno de los fines de esta Ley es "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.";

Que, el numeral 2 del artículo 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo, determina que otro de los fines de esta Ley es: "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.";

Que, el artículo 3, numeral 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala: "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";

Que, el artículo 3, numeral 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala: "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";

Que, el artículo 3, numeral 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala: "6. Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes";

Que, el artículo 3, numeral 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala: "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”;

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

Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 57 determina los conceptos de fraccionamiento, partición o subdivisión de los predios;

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

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

Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su acápite 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 a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este



nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.”;

Que, el numeral 3 del Artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, observará criterios como el de clasificar al suelo en urbano y rural y definirá su uso y gestión, identificando las características especiales de cada circunscripción territorial; racionalizando la intervención de otros niveles de gobierno en este territorio, para el Gobierno Autónomo descentralizado Municipal;

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

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: “Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria.”;

Que, el artículo 7, literal c) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala como principios fundamentales la Sustentabilidad indicando que: “El Estado promueve el aprovechamiento eficiente y la conservación de la fertilidad de la tierra rural para garantizar el desarrollo social, económico y ambiental equilibrado, que asegure la satisfacción de las necesidades de las presentes y futuras generaciones. La conservación y el buen manejo del suelo fértil es responsabilidad de sus propietarios o legítimos poseedores, para el desarrollo social, económico y ambiental equilibrado.”;

Que, el artículo 7, literal k) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala como principios fundamentales la Regulación de la frontera agrícola indicando que: “El Estado regula y controla el avance de la frontera agrícola que puede afectar a los ecosistemas frágiles, tales como páramos, manglares, humedales, bosques nublados, bosques tropicales, secos y húmedos, zonas de patrimonio natural, cultural y arqueológico; y en general, en áreas naturales protegidas y particularmente en los territorios con alta biodiversidad o que genere servicios ambientales. Y protege la tierra rural del crecimiento urbano no planificado. Se reconocen y respetan los actuales asentamientos humanos y las actividades productivas que tendrán el respectivo plan de manejo.”;

Que, el artículo 8, literal c) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala como uno de sus fines que se debe: “Normar el uso sustentable y el acceso equitativo a las tierras rurales con aptitud agrícola, pecuaria, forestal, silvícola; acuícola y de conservación.”;



Que, el artículo 44 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica que la planificación productiva debe estar en armonía con la regularización de la tierra rural y el uso del suelo y con los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de conformidad con la Ley. La ampliación de las zonas urbanas en tierras rurales de aptitud agraria, sin contar con la autorización de la Autoridad Agraria Nacional prevista en la Ley, carece de validez y no tiene efecto jurídico;

Que, el artículo 46 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica que el ordenamiento de la producción agraria debe estar en concordancia con los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos; ...”;

Que, el artículo 25, numeral 3 del Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica que para determinar una Unidad Productiva Familiar (UPF) es necesario: “Asegurar una rentabilidad que cubra la manutención de la familia y disponer de un excedente que le permita realizar inversiones de mejora en el sistema productivo del predio.”;

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: “Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, entierros rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.”

Que, el artículo 3 del Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala.-“Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.-La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones: a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente; b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y, c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales.”

Que, en el artículo 58 Ley Orgánica de Discapacidades, se garantiza el acceso de las personas con discapacidad al entorno físico, a instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales; así como, la eliminación de obstáculos que dificulten el goce y ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad.



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 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: “Los planes de ordenamiento territorial son instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar, armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, actividades económicas-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo. Los planes de ordenamiento territorial deberán articular las políticas de desarrollo y las directrices de ordenamiento del territorio, en el marco de las competencias propias de cada nivel de gobierno y velarán por el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad”;

Que, el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: “Los planes de Ordenamiento Territorial cantonal definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asienten en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto”;

Que, la Resolución N° 003-CTUGS-2019, del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, resuelve expedir la “NORMA TÉCNICA PARA EL PROCESO DE FORMULACIÓN O ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS”;

Que, la Resolución N° 005-CTUGS-2020, del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, resuelve expedir la “NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MINIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS”.

Que, es necesario prever una periódica y progresiva actualización del PDOT, su articulación en el marco de la definición de propuestas asociativas con actores circundantes, así como la articulación y retroalimentación de la planificación local de desarrollo endógeno, con la planificación nacional y sectorial, para definir las prioridades, objetivos, políticas públicas locales, metas, resultados e indicadores de impacto, que definan una estrategia nacional de desarrollo y contribuyan al plan nacional de desarrollo.

Que, el Concejo Municipal de San Pedro de Pelileo cuenta con la ORDENANZA DE ADECUACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PELILEO aprobada el 15 de mayo del 2020.



Que, el Departamento de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Pelileo, ha recopilado las observaciones y sugerencias realizadas por diferentes sectores de la ciudadanía, gobiernos parroquiales y entes colegiados de la ciudadanía en actividades de participación ciudadana a través de reuniones de socialización.

Que, es necesario implementar un instrumento para el reconocimiento de las edificaciones existentes que no cuenten con aprobación de planos y con permisos municipales de construcción y las que habiendo obtenido autorizaciones anteriores han realizado modificaciones o ampliaciones que no cuenten con aprobación de planos y con permisos municipales de construcción; y,

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 7 y artículo 57 literal a) y que guarda concordancia con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

**“ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PDOT, Y LA FORMULACIÓN
DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, PUGS 2033”**

**TÍTULO I
NORMAS GENERALES**

**CAPÍTULO I
PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES**

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto dar los lineamientos generales y específicos para reordenar el territorio en el suelo urbano (parroquias urbanas y rurales) y en sus diferentes categorías de ordenamiento territorial urbanas, rurales.

Regular la ocupación del suelo (forma, derecho, superficie, frecuencia de uso, tiempo horas/día, permanencia/año), capacidad habitacional, número de habitantes/ área, densidad edificada e índice de edificabilidad, número y tipo de personas, condiciones socio económicas, culturales, discapacidad, género, generacional, interculturalidad, movilidad.

Definir el tratamiento a darse en las mismas, estableciendo de manera privativa, el uso, ocupación, habilitación, transformación, edificación y control, en el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; coherente con las actividades que se desarrollan en él; considerando para el efecto las características especiales del territorio con especial atención a las áreas protegidas y de conservación de ecosistemas naturales, ambientales, patrimonios culturales, bienes y servicios.

Artículo. 2.- Ámbito de aplicación. - La presente ordenanza constituye norma legal de aplicación obligatoria y general en todo el territorio cantonal, que incluye áreas urbanas y rurales, para todos los efectos jurídicos y administrativos vinculados con el cumplimiento de las competencias



exclusivas, concurrentes, adicionales; y, residuales, el desarrollo local, gestión territorial y la articulación entre los diferentes niveles de Gobierno, así como de los lineamientos técnicos comprendidos en las categorías de suelo urbano y suelo rural, determinados por los planes parciales, legislados en las respectivas normativas legales.

Artículo. 3.- Definiciones. – En la aplicación de este instrumento legal, se considerará las definiciones de los siguientes términos:

- **Actuación urbanística.** Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.
- **Área de Intervención Valorativa (AIVA):** Se define como un sector, barrio, conjunto habitacional, urbanización o ejes viales que tienen un comportamiento homogéneo en sus características físicas y económicas.
- **Asentamientos humanos.** Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.
- **Desarrollo urbano.** Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.
- **Diversidad funcional.** - Es toda restricción o ausencia, debida a una deficiencia de la capacidad de realizar una actividad en la forma o dentro del margen que se considera normal para un ser humano. Resulta de la interacción entre las personas con deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, previsiblemente permanentes y cualquier tipo de barreras que limiten o impidan su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás.
- **Obstáculos o Barreras.** - Son aquellas trabas, impedimentos u obstáculos físicos, sociales o culturales, que limitan o impiden la libertad de movimientos, autonomía e interacción social de las personas. Las barreras físicas se clasifican en:
 - BAU: Barreras arquitectónicas urbanísticas.
 - BAE: Barreras arquitectónicas en la edificación pública o privada.
 - BAT: Barreras en el transporte.
 - BC: Barreras de comunicación.

Se entiende por accesibilidad el conjunto de características que debe disponer un entorno, producto o servicio para ser utilizable en condiciones de confort, seguridad e igualdad por todas las personas y, en particular, por aquellas que tienen alguna diversidad funcional.



- **Edificabilidad.** - La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:
 1. La edificabilidad general máxima. - Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el plan de uso y gestión del suelo.
 2. La edificabilidad específica máxima. - Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada.
- **Equipamiento social y de servicios.** - Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.
- **Espacio Público.** Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.
- **Fraccionamiento, partición o subdivisión.** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.
- **Fraccionamiento Agrícola.** – Son los procesos mediante los cuales se afecta a terrenos situados en zonas rurales, del cantón destinados a cultivos de estrategia agropecuaria. - No se podrán fraccionar bosques, humedales, y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.
- **Hábitat.** Para efectos de esta Ley, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.



- **Infraestructura.** Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.
- **Integración parcelaria.** - Se entenderá como integración parcelaria a la unificación de varios predios en uno solo, siempre y cuando los predios individuales, sean del mismo propietario y se lo realizará por pedido del propietario sea por fines tributarios o para la realización de un proyecto integrado.
- **Norma urbanística.** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.
- **Planeamiento urbanístico.** Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.
- **Uso.** - El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.
- **Uso general.** - Es el que caracteriza un ámbito espacial por ser el dominante y mayoritario.
- **Uso específico.** - Son los usos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general de un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

En el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:

1. **Uso principal.** - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
2. **Uso complementario.** - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
3. **Uso restringido.** - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.



4. **Uso prohibido.** - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.
- **Ocupación del suelo.** - La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley.
 - **Polígonos de Intervención Territorial (PIT).**- Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
 - **Polígonos de Intervención Urbanos:** Son las áreas del cantón San Pedro de Pelileo, donde es posible acceder al incremento de pisos de altura por sobre lo establecido en la normativa vigente.
 - **Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón de San Pedro de Pelileo (PUGS-SPP):** Es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y habilitación del suelo en el territorio del Cantón San Pedro de Pelileo.

Para el efecto, los Polígonos de Intervención Territoriales del Cantón San Pedro de Pelileo 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; las categorías y dimensiones de las vías y las áreas de protección especial.

- **Procedimiento administrativo declarativo.**- Se entiende por mecanismos declarativos aquellos por los cuales, el interesado entrega a la Administración la información relevante del proyecto mediante formularios y formatos normalizados para acceder inmediatamente a los documentos con los que se permite la ejecución de dicho proyecto.
- **Reestructuraciones parcelarias.** - Se entenderá como reestructuraciones parcelarias a la herramienta que permite que los predios de varios propietarios se unifiquen en uno solo



y luego se dividan en lotes individuales que serán repartidos entre los propietarios de los predios unificados.

- **Régimen de Propiedad Horizontal.** - consiste en el dominio de una unidad de un inmueble con facultades exclusivas, pero moderadas en función del conjunto, y un condominio forzoso sobre las partes comunes como características especiales.
- **Urbanización.** Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.
- **Vivienda adecuada y digna.**- Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

Se entenderá como fraccionamiento, partición o subdivisión a los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios, que viabiliza el registro e individualización de predio, solares o lotes resultantes.

TÍTULO II DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo. 4.- Instrumentos para el ordenamiento territorial.- Para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial, los instrumentos para el ordenamiento territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad del Cantón San Pedro de Pelileo, es el plan de desarrollo y ordenamiento territorial (PDOT) y los planes complementarios aprobados en el ámbito de sus competencias.

Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.

Artículo. 5.- Directrices vinculantes para la Planificación Territorial Descentralizada en la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- En los procesos de planificación para el uso y gestión del suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, deberá observar de manera obligatoria las siguientes directrices como instrumentos para el ordenamiento territorial:

- a) Las disposiciones que establece la Constitución de la República del Ecuador y el marco legal vigente relacionado;



- b) Instrumentos generados en el marco de los compromisos internacionales (Objetivos de Desarrollo Sostenible, Acuerdo de Paris, Contribuciones Nacionalmente Determinadas, Comunicaciones Nacionales de Cambio Climático, Hábitat III); Declaración de las Naciones Unidas sobre los derechos de los Pueblos Indígenas; y, el Convenio N° 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT).
- c) El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y metas definidos por otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda.
- d) Las resoluciones, normativas o acuerdos expedidos por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, el Consejo Nacional de Competencias, entre otros.
- e) La articulación obligatoria entre niveles de gobierno respecto a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial provinciales, cantonales y parroquiales rurales inscritos y circunvecinos;
- f) La articulación obligatoria con la política pública sectorial emitida por los entes rectores del gobierno central que inciden en la gestión integral del territorio identificados en el PDOT;
- g) Las políticas públicas de protección de derechos definidas en las Agendas Nacionales de Igualdad y los Consejos Cantonales de Protección de Derechos;
- h) El ejercicio del derecho de participación ciudadana, a través de las instancias y mecanismos determinados en la Constitución y las leyes vigentes; y,
- i) La adopción del enfoque de amenazas, riesgos naturales y cambio climático, en el PDOT y PUGS.

Artículo. 6.- Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros.

En cuanto a la articulación de los dos instrumentos de planificación, en el componente estructurante se redefinirán los mapas temáticos, los sistemas públicos de soporte, áreas y actividades de interés del suelo, la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural contenida en Modelo Territorial Deseado del PDOT, con una escala máxima de 1:50.000.



En el componente urbanístico se determinará el uso y edificabilidad del suelo de acuerdo con su clasificación y subclasificación, con una escala máxima de 1:5.000.

Se deberá complementar la visión de desarrollo mediante instrumentos de gestión que se articulen plenamente al PDOT, y sobre todo profundicen su alcance respecto al uso y gestión del suelo urbano – rural y con relación a la planificación urbanística prevista para los núcleos urbanos a normar y determinantes a largo plazo que identifican y regulan los elementos que definen el territorio.

CAPÍTULO I DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo. 7.- Naturaleza del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2021- 2033 del Cantón San Pedro de Pelileo es una política pública y un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) y su reglamento, Ley de Seguridad Pública y del Estado. Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y su reglamento, ordenanzas municipales. Ley Orgánica de Participación Ciudadana. Ordenanzas municipales y otras normas legales.

Artículo. 8.- Objeto del Plan. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2021-2030 del Cantón San Pedro de Pelileo, busca el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora en la calidad de vida; así como la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del ambiente, y la utilización racional del territorio, uso y gestión del suelo, con gestión de riesgos. Los objetivos proponen la aplicación de políticas integrales, capaces de abordar la complejidad del territorio, su población y promover nuevas normas de cohesión y redistribución, en el marco del reconocimiento de la diversidad. El PDOT cantonal contendrá un Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), cuya norma técnica y regulación será emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, Artículo. 27). Para alcanzar estos objetivos que favorecen la articulación armónica del sistema territorial, entendido como una construcción social que representa el estilo de desarrollo de la sociedad, el plan organiza y propone un modelo de gestión a futuro a partir de los subsistemas: medio físico o un sistema natural; población y actividades de producción, consumo y relación social; asentamientos humanos e infraestructuras; y, el marco legal e institucional.

Artículo. 9.- Finalidad del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2021-2030 del Cantón San Pedro de Pelileo, responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y



ordenamiento territorial, que tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada y sostenible, segura, favoreciendo la calidad de vida de la población, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, nacional y mundial.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2021-2030 del Cantón San Pedro de Pelileo tiene como finalidad lograr el equilibrio entre los objetivos supremos que son: mejorar las condiciones de vida y de trabajo; la preservación y cuidado del medio ambiente y recursos naturales; y, el aumento en el nivel de ingresos económicos de la población; y, el objetivo principal del plan que es convertirse en el instrumento fundamental de gestión y promoción del desarrollo del Cantón San Pedro de Pelileo, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio. El Propósito es articular la visión territorial en el corto (1 o 2 años), mediano (5 años) y largo plazo (12 años), con las directrices e intervenciones concretas respecto del desarrollo económico, la conservación, el uso y gestión de los recursos naturales; y, el patrimonio cultural; la prevención y reducción de riesgos; la gestión del cambio climático, los sistemas de redes de servicio de transporte, movilidad, accesibilidad, energía y telecomunicaciones; el rol de sus asentamientos humanos, tanto en el ámbito urbano como en el rural. Además, de definir el marco de acción sobre el cual se desarrolla el Plan de Uso y Gestión de Suelo. En este contexto, se emiten lineamientos para articular los Planes de Desarrollo y ordenamiento Territorial con los Objetivos de Desarrollo Sostenible a fin de implementar acciones que contribuyen al cumplimiento de la Agenda 2030. En este contexto, en la ejecución de la competencia exclusiva de regulación del uso y control del suelo que por ley corresponde al GAD Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, teniendo como objetivos del ordenamiento territorial complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

Artículo. 10.- Ámbito del Plan. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2021- 2033 del Cantón San Pedro de Pelileo, rige para la circunscripción territorial del Cantón.

Artículo. 11- Ajustes y actualización del Plan. - Se entiende por ajustes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2033, los ajustes futuros en su cartografía o en los estudios informativos o anteproyectos de infraestructura o en los planes y programas. Todos los planes de ordenamiento municipal deberán aplicar las normas y ajustarán los límites de las zonificaciones previstas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2021- 2033 de acuerdo a sus escalas cartográficas. La regularización de límites será posible, siempre que el resultado no suponga una disminución sustancial de la superficie de la zona afectada. Se entiende por actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2021-2033, la inclusión en el mismo de las determinaciones que surjan en el futuro, cuando se considere necesario para lo mejor comprensión de su contenido, basada en los informes pertinentes. Los ajustes y la actualización serán



efectuadas por la entidad a cargo de la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2021-2033, debiendo informar y someterse a aprobación dichos ajustes y actualizaciones, por parte del Consejo Cantonal de Planificación y el Concejo del GAD Municipal Cantón San Pedro de Pelileo. El PDOT, constituye una disciplina planificada y técnica, pero también una política pública y una técnica administrativa. Como política pública y hacia el futuro, “El ordenamiento del territorio define la estructura espacial o marco físico en el que se han de ubicar las actividades propiciadas por las políticas económica, social, cultural y ambiental de la sociedad, y regula el comportamiento de los agentes socioeconómicos; todo ello orientado a conseguir un desarrollo equitativo y sostenible.

Artículo. 12.- Entidad para la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2021-2033.- Corresponde al GAD Municipal del cantón San Pedro de Pelileo, sus departamentos en el ámbito de sus funciones y atribuciones; gestionar, impulsar, apoyar, realizar los estudios y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el PDYOT Cantonal.

Los programas y proyectos de desarrollo de ordenamiento territorial y de gestión de competencia cantonal se constituyen en prioritarios para el GAD Municipal del cantón San Pedro de Pelileo. Los programas y proyectos correspondientes a otros niveles de gobierno se gestionarán de acuerdo a los mecanismos establecidos en el artículo 260 de la Constitución, y las modalidades de gestión previstas en el COOTAD. La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa, predecible, oportuna, automática y sin condiciones, los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la Ley.

Artículo. 13.- Del Control de la Ejecución. - El control de la ejecución del PDOT del Cantón San Pedro de Pelileo, corresponde al Ejecutivo Cantonal, al Consejo de Planificación Cantonal y a las instancias de participación establecidas en la ORDENANZA QUE REGULA EL FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y CONTROL SOCIAL PARA EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS Y GESTIÓN DEMOCRÁTICA EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO.

Artículo. 14.- Aprobación Presupuestaria. - De conformidad con lo previsto en la Ley, El GAD Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del plan de desarrollo y Ordenamiento territorial 2021 - 2031 del Cantón

SECCIÓN I ESTRUCTURA Y CONTENIDOS MÍNIMOS DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Artículo. 15.- Contenidos. - Los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, son:

Diagnóstico:

- a) **Diagnóstico Estratégico por componentes.** - Cuenta con el análisis de los componentes: biofísico o ambiental; socio- cultural; económico; de asentamientos humanos, movilidad, energía y conectividad; y, político institucional;
- b) **Identificación de problemas y potencialidades.** - Identifica los problemas y potencialidades detectados por cada componente del diagnóstico, con su respectiva priorización, de acuerdo a sus competencias, se identifica demandas territoriales que deben ser atendidas por otros niveles de gobierno en función de sus competencias, con la finalidad de articular la intervención para satisfacerlas; y,
- c) **Análisis estratégico territorial.** - En función de la zonificación determinada por la vocación del territorio, se realiza una caracterización de cada uno de los polígonos determinados, respecto a variables estratégicas que inciden en la consecución del desarrollo.

Propuesta:

- a. Visión, objetivos estratégicos por ejes de desarrollo, estrategias, políticas públicas locales, determinación de indicadores y metas;
- b. Categorías de Ordenamiento Territorial, rol, régimen de uso de suelo, y acciones por tratamientos urbanísticos asignados por la clasificación de suelo; para implantar en territorio los planes, programas y proyectos; y,
- c. Propuesta o modelo deseado para el territorio, en función de su vocación, y de las competencias respectivas de los gobiernos autónomos descentralizados.

Modelo de Gestión:

- a. Estrategia de articulación y coordinación para la gestión de los planes;
- b. Estrategias y metodologías de participación de la ciudadanía;
- c. Propuestas de programas con sus posibles fuentes de financiamiento, metas e indicadores, que responden a las políticas públicas establecidas para cada categoría de ordenamiento territorial;
- d. Propuesta de Agenda Regulatoria, que establecerá lineamientos de normativa específica para el cumplimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en función de sus competencias y atribuciones;



- e. Estrategias, metodología de seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus Planes Complementarios; y,
- f. Estrategias de promoción y difusión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, establecidas a través de un Plan Comunicacional.

SECCIÓN II VIGENCIA, SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

Artículo. 16.- Vigencia. - Conforme a la visión establecida, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro de Pelileo, PDOT, deberá actualizarse en las circunstancias previstas en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

Artículo. 17.- Seguimiento y evaluación.- El GAD Municipal del cantón San Pedro de Pelileo, realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el PDYOT Cantonal y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Reportará anualmente a la Secretaría Técnica Planifica Ecuador, el cumplimiento de las metas propuestas en el PDOT Cantonal, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 53-54- 55-56-57-58-59-60-61 y 62 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

El departamento de Planificación y Desarrollo y la Unidad de Seguimiento Institucional de la Secretaria Ejecutiva de Alcaldía, realizarán un monitoreo periódico de las metas propuestas en el plan y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.

Reportarán anualmente a la Secretaría Técnica de Planificación - Planifica Ecuador / P.E., y a la Secretaria de Ordenamiento Territorial – SOT, el informe sobre el cumplimiento de estas metas. El seguimiento y evaluación se realizará conforme a los lineamientos aprobados por el Consejo Nacional de Planificación. El informe de seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se pondrá en conocimiento del Alcalde, del Consejo Cantonal de Planificación; y, del Concejo Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo.

Artículo. 18.- Modificación del Plan.- El departamento de Planificación y Desarrollo, una vez realizada la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de encontrar la necesidad de efectuar modificaciones al Plan, fundamentará las mismas en estudios técnicos que evidencien la necesidad de su variación, principalmente de temas que tengan relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que alteren sustancialmente la ordenación y uso del suelo; adjuntarán además, la correspondiente propuesta de ordenanza reformativa.

Artículo. 19.- Del informe. – El Informe de seguimiento y evaluación que emitirán el departamento de Planificación y Desarrollo y la Unidad de Seguimiento Institucional de la Secretaria Ejecutiva de Alcaldía deberá contener:

- a. Determinación sucinta del asunto que se trate;



- b. Fundamento;
- c. Conclusión;
- d. Pronunciamiento o recomendación;
- e. Anexos; y,
- f. Firma de responsabilidad.

CAPÍTULO II

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO E INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Artículo. 20.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).- El Plan de Uso y Gestión del Suelo para el cantón San Pedro de Pelileo, al que se conocerá también con sus siglas PUGS-SPP, regirá por un período de doce años a partir de su aprobación, como el instrumento rector para el desarrollo y ordenamiento territorial del cantón San Pedro de Pelileo. El PUGS-SPP forma parte irreductible de la presente Ordenanza.

Es el instrumento de planificación territorial y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT, permite articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través del cual el GAD municipal del Cantón San Pedro de Pelileo puede regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía. Tiene por objeto la ordenación del territorio del cantón para lograr un desarrollo armónico, sustentable, sostenible a través de una mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades de sus habitantes en el medio físico, regularizando su impacto, ambiental y social, con la finalidad de mejorar la calidad de vida.

Artículo. 21.- Finalidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo tiene como objetivo, determinar la estructura urbano-rural del cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual.

Además, tiene como objetivo definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDOT; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas y colectivos a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes



culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, la gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.

Artículo. 22.- Objetivos.- Son objetivos del PUGS-SPP, el ordenamiento territorial, el planeamiento del uso y gestión del suelo, la sustentabilidad, la equidad territorial y la justicia social, la autonomía, la coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales, la concordancia, el derecho a la ciudad, el interés público, la distribución equitativa de las cargas y beneficios.

Artículo. 23.- Instrumentos de acción.- Constituyen instrumentos de acción principales para el cumplimiento de los objetivos previstos en el Plan, la presente Ordenanza y todos los documentos técnicos contenidos en el Componente Estructurante, en el Componente Urbanístico, la propuesta de Gestión del Suelo con sus respectivos planos temáticos, cuadros y tablas que se constituyen en parte integrante de la presente Ordenanza, los componentes antes descritos, se detallan en el Plan y tienen relación con lo determinado en los artículos 28 y 29 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo

Artículo. 24.- Obligatoriedad.- Las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio cantonal o de sus incidencias directas en el mismo, deberán sujetarse a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón San Pedro de Pelileo y de los alcances e instrumentos de sus componentes; serán supervisadas y fiscalizadas por el Concejo Municipal de conformidad con la Ley.

SECCIÓN I VIGENCIA, SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

Artículo. 25.- Vigencia y Revisión.- El plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS-SPP estará vigente durante un período de doce años, según lo establecido por en el Artículo. 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Así mismo, El plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS-SPP, podrá actualizarse al principio de cada período de gestión; únicamente, con base a las determinaciones y especificidades socio-técnicas y económicas que definan los Planes Urbanísticos Parciales a implementarse y, a la evaluación del PUGS-SPP al término del techo del Plan (12 años). Debiendo obligatoriamente guardar coherencia con el PDOT y el Plan Nacional de Desarrollo –PND- vigente

El PUGS, con la implementación de planes urbanísticos complementarios, planes parciales, planes maestros sectoriales y otros instrumentos de planeamiento, deberán ser aprobados dentro de las etapas de incorporación previstas para el uso, cumpliendo con las formalidades determinadas en la LOOTUGS.



En los periodos de actualización del PUGS se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes que tienen incidencia dentro de su jurisdicción. En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente mediante una evaluación, en coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando un Proyecto Nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción de un GAD y deba adecuarse su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.
- b) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Artículo. 26.- Evaluación.- De conformidad con lo determinado en la LOOTUGS y su reglamento, el PUGS-SPP tendrá vigencia de 12 años, sin perjuicio de la evaluación permanente y periódica que deba hacerse por parte de las instancias municipales respectivas y con la participación ciudadana.

Artículo. 27.- Actualización.- El PUGS-SPP será actualizado de conformidad a lo estipulado en el artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, es decir su vigencia es de doce (12) años y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que fuese la causa, la actualización de este Plan, debe preservar su completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial existente.

Artículo. 28.- Procedimiento para las Revisiones.- El Departamento de Planificación del GAD Municipal de San Pedro de Pelileo, de oficio realizará la revisión del PUGS-SPP de manera periódica.

Artículo. 29.- De las Modificaciones al Plan.- El Departamento de Planificación, de encontrarse la necesidad de efectuar modificaciones al PUGS-SPP, previa las revisiones indicadas anteriormente, fundamentadas en estudios técnicos que evidencien variaciones en relación con los componentes estructurante y urbanístico, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, uso y gestión del suelo, deberán hacerlo únicamente, mediante la formulación de reformas de la presente Ordenanza y la aprobación de otros planes.

Artículo. 30.- De la aprobación y vigencia de las modificaciones al Plan.- Las modificaciones al PUGS-SPP determinadas a través de las revisiones efectuadas al mismo, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo anterior, serán aprobadas por el Concejo en pleno, mediante



Ordenanza. Por lo tanto, no serán válidas aquellas modificaciones aprobadas mediante acuerdos o resoluciones, y/o que versen sobre asuntos de interés particular o individual.

Ningún organismo o institución del Estado, fiscal, municipal o persona natural o jurídica, podrá modificar las disposiciones de la presente Ordenanza, ni aplicarlas en forma distinta a su interpretación por el GAD Municipal.

Artículo. 31.- Disposiciones susceptibles de Modificación.- Únicamente podrán modificarse las siguientes disposiciones del PUGS-SPP, previo análisis e informe técnico-jurídico motivados por los Departamentos de Planificación y Desarrollo; y, Procuraduría Sindica Municipal:

- a) Límites entre áreas urbanas y rurales. Esto se hará mediante Ordenanza y a través del Concejo Municipal.
- b) Parcelaciones defectuosas mediante reestructuraciones parcelarias, para regularizar la configuración de los predios.
- c) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
- d) Si en un sector determinado, existieren usos del suelo o edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia del PUGS-SPP, que se hallen en contravención con estas regulaciones, no se modificarán tales disposiciones, salvo el caso que dichos usos o edificaciones superaren el 75% del total del sector.
- e) Usos de suelo no previstos que alteren sustancialmente el uso del suelo planificado en un 75%.

Artículo. 32.- Disposiciones del Plan no susceptibles de Modificación. – Si una persona particular se considerare afectada por la aplicación de las disposiciones del PUGS-SPP, de esta Ordenanza, relativas a: condiciones de uso y ocupación del suelo, edificabilidad o fraccionamiento, no se modificarán tales disposiciones por salvaguardar su interés o conveniencia.

Artículo. 33.- De la gestión y ejecución del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el cantón San Pedro de Pelileo.- El PUGS-SPP será gestionado, aplicado y ejecutado por todas las dependencias administrativas municipales según su competencia, principalmente la Dirección de Planificación y Desarrollo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pelileo.



Artículo. 34.- Aprobación Presupuestaria.- De conformidad con lo previsto en la ley, el GAD Municipal de San Pedro de Pelileo, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con la visión, los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y, con la visión de los centros urbanos del cantón, con las políticas, metas y proyectos del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón de San Pedro de Pelileo.

Artículo. 35.- Aprobación de otros planes.- El momento que el GAD Municipal a través del Departamento de Planificación y Desarrollo considere necesario el desarrollo y aprobación de planes urbanísticos complementarios tales como: planes maestros sectoriales, planes parciales o algún otro instrumento de planeamiento urbanístico, siempre y cuando no modifiquen el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

SECCIÓN II

ESTRUCTURA Y CONTENIDOS MÍNIMOS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO E INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Artículo. 36.- Contenidos mínimos del Plan de Uso y Gestión del suelo. – El PUGS deberá formularse de acuerdo con la siguiente estructura:

- a) Componente Estructurante (vinculación PDOT)
- b) Componente Urbanístico
- c) Planes Urbanísticos Complementarios

Artículo. 37.- Contenidos mínimos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- Corresponden a los siguientes:

- a) Propuesta de ajuste de límites urbanos de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales;
- b) Clasificación del suelo (urbano - rural del reajuste o la definición de los límites urbanos de cada uno de los asentamientos humanos concentrados, independiente de la asignación político administrativa de la parroquia como urbana o rural);
- c) Subclasificación del suelo ajustada, tomando como insumo la subclasificación previamente establecida en el PDOT;
- d) Localización y descripción de la capacidad de los sistemas públicos de soporte;
- e) Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas;
- f) Distribución general de las actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios;
- g) Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano;
- h) Trama urbana y cartografía temática que contenga la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo con los enfoques planteados; y,



- i) Delimitación de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, ajustándose dentro de la clasificación y subclasificación del suelo planteada.

Artículo. 38.- Clasificación del suelo y definición de los límites urbanos.- El componente estructurante deberá definir y ajustar con el detalle previsto para el enfoque cantonal integral y para el de asentamientos humanos, la clasificación y subclasificación del suelo que figura en el Modelo Territorial Deseado (MDT) del PDOT, para lo cual se definirán los límites urbanos de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales existentes. Si existe algún otro asentamiento humano significativo para el GADM, podrá entrar en el análisis pertinente para la definición de los límites urbanos.

La clasificación del suelo es independiente a la división político administrativa del cantón y parroquias tanto urbanas como rurales.

Artículo 39.- Del componente urbanístico.- Formulará las regulaciones respecto al uso y edificabilidad en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al MTD del PDOT.

Artículo. 40.- Contenidos mínimos del componente urbanístico.- El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá contener al menos las siguientes determinaciones:

- a) Definición de Polígonos de Intervención Territorial – PIT;
- b) Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;
- c) Usos y ocupación del suelo en los PIT;
- d) Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;
- e) Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;
- f) Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos;
- g) Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;
- h) Determinación de sistemas viales y complementarios;
- i) Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;
- j) Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;
- k) Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social;
- l) Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios; y,
- m) Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo (si aplica).



Artículo. 41.- Definición de Polígonos de Intervención Territorial - PIT.- Estos polígonos deberán formarse a partir de las subclasificaciones del suelo que constan en el PDOT y que han sido ajustadas en el componente estructurante del PUGS. La delimitación se realizará a partir de la información de partida disponible por el GADM y responderá a la homogeneidad en las características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

Corresponden a suelo urbano o rural pertenecientes a una subclasificación del suelo específica definidas a partir de sus características homogéneas y que se podrán analizar de entre los siguientes criterios:

- Geomorfológico
- Edificabilidad
- Déficit cualitativo de vivienda.
- Estado y edad de edificaciones.
- Identificación de patrimonio material (arquitectónico, arqueológico)
- Social (económica/cultural)
- Economía familiar (fuentes de ingreso, capacidad de ahorro)
- Organizaciones sociales.
- Comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas
- Grupos vulnerables de atención prioritaria.
- Composición étnica y de género.
- Manifestaciones culturales y recreativas.
- Lugares significantes, patrimonio inmaterial.
- Grupos vulnerables de atención prioritaria.
- Económico-productivo
- Identificación, cuantificación y caracterización de sectores y actividades económico-productivas.
- Usos de suelo/vocación productiva.
- Mercado de suelo e inmobiliario.
- Paisajística-ambiental
- Fuentes de contaminación ambiental y paisajística.
- Imagen urbana.
- Capacidad de soporte del territorio o de grandes obras de infraestructura con alto impacto.
- Riesgos naturales y antrópicos
- Zona de riesgos mitigables y no mitigables.

Artículo. 42.- La escala de definición de los PIT.- La escala de definición de los PIT corresponderá hasta 1: 5.000 para los pertenecientes a la clasificación del suelo urbano y hasta 1:50.000 para los pertenecientes a la clasificación del suelo rural.



Los PIT se codificarán en función a la clasificación y subclasificación del suelo definida y un valor numérico incremental, dando como resultado un código único para cada PIT.

Artículo. 43.- Del aprovechamiento urbanístico.- De acuerdo al tratamiento urbanístico establecido para cada PIT, se deberán definir los usos y ocupaciones del suelo que normarán las actividades que se desarrollarán sobre cada polígono de intervención.

Artículo. 44.- De los usos del suelo.- Cada PIT deberá detallar un único uso general y deberá definir como usos específicos al menos: un uso principal y un uso complementario, de acuerdo a las definiciones establecidas en el artículo 22 y 23 de la LOOTUGS. Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

Clases de usos del suelo, por su aprovechamiento. - es la destinación asignada al suelo, conforme su clasificación y sub clasificación en:

Uso general. - Es aquel uso definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario; usos presentados en suelo urbano consolidado, usos en suelo urbano no consolidado, usos en suelo urbano de protección, usos en suelo rural de expansión urbana, uso de suelo rural y su clasificación.

Uso Específico. - Son aquellos que se detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido; y dentro de éste en:

Uso Principal. - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona

Uso Complementario. - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

Uso Restringido. - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

Uso Prohibido. - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona.

No se preverán usos específicos en excepciones puntuales que por las características propias del PIT sean justificadas técnicamente por el GAD municipal dentro del informe de factibilidad que realizará la dependencia municipal responsable de la planificación y que sustentará la aprobación del PUGS por parte del Concejo Municipal.

Artículo. 45.- De los destinos de los usos del suelo.- Dentro de los PIT distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los



usos del suelo podrán tener los siguientes destinos, cuya terminología es de carácter obligatorio, más la subclasificación dependerá de la realidad de cada cantón:

- a) **Uso residencial.** - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.
- **Residencial de baja densidad.** - son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.
 - **Residencial de mediana densidad.** - son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
 - **Residencial de alta densidad.** - son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.
- b) **Uso comercial y de servicios.** - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.
- c) **Uso mixto o múltiple.** - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.
- d) **Uso industrial.** - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:
- **Industrial de bajo impacto.** - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).
 - **Industrial de mediano impacto.** - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).



- **Industrial del alto impacto.** - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)
 - **Industrial de Alto Riesgo.** - Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)
- e) **Uso Equipamiento.** - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.
- f) **Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.** - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.
- g) **Uso Agropecuario.** - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.
- h) **Uso Forestal.** - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores



que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

- i) **Uso Acuícola.** - Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.
- j) **Uso de Protección Ecológica.** - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.
- k) **Uso de Aprovechamiento Extractivo.** - Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.
- l) **Uso de protección de Riesgos.** - Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.
- m) En los usos de suelo se deben distinguir las zonas de riesgo, en el suelo rural es importante la información de pendientes superiores a 30 grados; presencia de suelos inestables, susceptibles a movimientos en masa (deslizamientos, derrumbes) e información de isoyetas e isotermas en el mapa de riesgos correspondiente. En estas zonas se prohíbe todo tipo de edificación, debiendo conservar la vegetación existente.

Los Usos del Suelo se graficarán en polígonos escala 1:1000 en los mapas anexos al Plan de Uso y gestión de suelo.

Artículo. 46.- De la compatibilidad de usos de suelo.- Cada PIT deberá establecer las compatibilidades e incompatibilidades en el uso del suelo previstas para cada uno, y con ello la relación entre los usos: principal, complementario, restringido y prohibido.

Artículo. 47.- De la ocupación del suelo.- Cada PIT deberá detallar el nivel de aprovechamiento constructivo que se deberá implementar en función de la subclasificación del suelo y los usos



asignados. Esta ocupación se traducirá con la definición de los siguientes parámetros para cada PIT:

- a) Forma de ocupación o retiros previstos (o no) para la habilitación de edificaciones;
- b) Predio mínimo o extensión mínima para la subdivisión predial;
- c) Frente mínimo previsto para la subdivisión predial;
- d) Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS), relación porcentual entre el/las área/s edificada/s computable/s en planta baja respecto al área total del predio;
- e) Coeficiente de ocupación del suelo total (COST), relación porcentual entre el/las área/s total/es edificada/s computable/s respecto al área total del predio;
- f) Edificabilidad básica, capacidad de aprovechamiento constructivo libre de contraprestación para el propietario del predio, siempre será menor a la edificabilidad general máxima; y,
- g) Edificabilidad general máxima, capacidad máxima de aprovechamiento constructivo previsto para cada PIT.

Artículo. 48.- Estándares urbanísticos.- En función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales en cada una de las jurisdicciones cantonales, el PUGS establecerá los parámetros de calidad específicos para el planeamiento y las actuaciones urbanísticas que se requieren para:

- a) Dotación de espacios públicos;
- b) Equipamiento;
- c) Previsión del suelo para vivienda de interés social;
- d) Protección y aprovechamiento del paisaje;
- e) Conservación y protección del patrimonio natural y ecológico;
- f) Protección y mitigación de riesgos; y,
- g) Accesibilidad al medio físico y espacio público.

Al respecto se deberán adoptar los estándares elaborados por las entidades rectoras correspondientes como obras públicas, ambiente, telecomunicaciones, educación, salud, entre otras.

Para la actuación urbanística y habilitación de edificaciones, será de obligatorio cumplimiento la Norma Ecuatoriana de la Construcción que corresponda.

CAPÍTULO III DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIOS

Artículo. 49.- Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios – PUC son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo, y se clasifican en:

- a) Planes maestros sectoriales;



- b) Planes parciales; y,
- c) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo, además que se sujetarán a los artículos del 31 al 37 de la LOOTUGS.

Artículo. 50.- Planes maestros sectoriales.- Su objetivo es detallar, desarrollar y/o implementar políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal; su iniciativa será cantonal o del ente rector nacional según la materia. Téngase como referencia a los planes viales, de movilidad y transporte, de agua y saneamiento ambiental, vivienda de interés social, dotación y mantenimiento de equipamientos, sin exclusividad.

Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo municipal.

Artículo. 51.- 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. 52.- Los planes parciales.- Son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.



Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

Artículo. 53.- 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. Determinan programas y proyectos asociados al mejoramiento de sistemas públicos de soporte; dentro de estos se contempla a los programas para:
 1. La regularización prioritaria de asentamientos de hecho con capacidad de integración urbana.
 2. Regulación y reforzamiento de construcciones informales.
 3. La relocalización de asentamientos de hecho en áreas de riesgo no mitigable.
 4. 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 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. 54.- 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:



- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (unidades de actuación urbanística, entre otros).
 - Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial (reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre partícipes, entre otros).
 - 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).
 - Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano (concesión onerosa de derechos, entre otros).
 - Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho (declaratoria de regularización prioritaria, entre otros)
- d. Los instrumentos de gestión del suelo deberán observar lo señalado desde el artículo 47 hasta el artículo 76 de la LOOTUGS.
- e. **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. 55.- Planes Parciales para la gestión de suelo de interés social.- Serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares.

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

Artículo. 56.- Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal 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. 57.- Aprobación de los Planes Complementarios.- Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal.

El Departamento de Planificación y Desarrollo elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario - PUC, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional.

Artículo. 58.- Vigencia y revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios.- Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por el GAD Municipal del cantón San Pedro de Pelileo, en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

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

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



Artículo. 59.- Registro de los Planes Urbanísticos Complementarios.- El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón San Pedro de Pelileo almacenará el repositorio de los Planes Urbanísticos Complementarios promulgados vía ordenanza bajo su responsabilidad.

TITULO III DEL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y TRATAMIENTOS DEL SUELO

Artículo. 60.- Definición de suelo.- El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental, que se proyecten y desarrollen durante la emergencia y posterior a la misma.

Artículo. 61.- Clasificación del Suelo.- Para los fines del ordenamiento territorial, conforme lo dispone la LOOTUGS, y su reglamento el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rural. Para la aplicación del PUGS y su respectiva ordenanza.

Artículo. 62.- Del Suelo Urbano. - Los suelos urbanos son los ocupados por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial. - Cada 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:

Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural; se subclasifican en:

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

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

Podrá ser 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 potencial 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.
- 3. Suelo urbano de protección.** - Es el que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales, y los PUGS acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

En el suelo urbano de protección, podrán ser 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. 63.- Del Suelo Rural. - Los suelos rurales son los destinados principalmente actividades agro productivas, extractivas, o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos; y se subclasifican en:

- 1. Suelos rurales de producción.** - Es el destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente, consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Podrán ser 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.
- 2. Suelo rural de expansión urbana.** - Es el que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan legalmente.
Se le aplicará el siguiente tratamiento:
 - 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.



En el marco de sus competencias, el GAD municipal del cantón San Pedro de Pelileo podrá generar nuevos tratamientos, siempre y cuando su descripción y asignación esté plenamente justificada en el informe de factibilidad que deberá presentar la Departamento de Planificación y Desarrollo al ente rector, conforme establece la Ley de Tierras y Territorios Ancestrales, el Reglamento, el anexo No.1 y el Acuerdo Ministerial que será posteriormente aprobado por el Concejo Municipal del cantón San Pedro de Pelileo, dentro de la expedición de la ordenanza de la aprobación de los PUGS. En ningún caso, el tratamiento aplicable al suelo asignado deberá contraponerse a la vocación y capacidad de dotación de los sistemas públicos de soporte.

3. **Suelo rural de protección.** - Es el que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.
4. **Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** - Es el destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

En el suelo rural de protección, y de aprovechamiento extractivo podrán ser 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. 64.- Derechos de los propietarios del suelo urbano.- La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) Al beneficio urbanístico que el planeamiento conceda a los predios según la zona de ordenación en que se encuentre ubicada.



- b) A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- c) A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.

Artículo. 65.- Deberes de los propietarios del suelo urbano.- La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización y Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y LOOTUGS.
- b) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
- c) Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.
- d) Edificar en los predios en los plazos fijados en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.
- e) Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en los planes de uso y gestión del suelo que para el efecto se aprueben.
- f) Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- g) Sujetarse al régimen de gestión del suelo correspondiente.
- h) Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
- i) Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- j) Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

Artículo. 66.- Derechos de los propietarios del suelo rural.- La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico que guarden relación con los usos establecidos, esto es, de producción, de aprovechamiento extractivo, de expansión urbana, o de protección y los permitidos definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y otros instrumentos de planificación.
- b) A implantar usos relacionados o complementarios con la explotación agropecuaria, siempre que los mismos sean compatibles con el uso del suelo determinado en el Plan de Uso y gestión del suelo.

Artículo. 67.- Deberes de los propietarios del suelo rural.- La clasificación del suelo como rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:



- a) Requerir los permisos y autorizaciones correspondientes de acuerdo a la categorización y subclasificación del suelo rural conforme lo establece el PUGS.
- b) Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección.
- c) Mantener las edificaciones existentes e inventariadas en el catastro rural y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- d) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
- e) No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.
- f) Conservar y proteger los lugares sagrados y culturales.

Artículo. 68.- Intervención de profesionales, gremios.- Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Pedro de Pelileo se requiera la intervención de un profesional, gremios, para la obtención, modificación o rectificación de un documento que acredite la habilitación del suelo para el uso u ocupación, este deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro profesional municipal del título correspondiente en los documentos y peticiones ingresadas a la Municipalidad.

Los profesionales técnicos competentes, y participantes de los procesos, serán responsables solidarios del cumplimiento de las regulaciones y normas técnicas vigentes tanto nacionales como locales y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante la Municipalidad, con su firma y rúbrica, con su reconocimiento legal ante Notario Público, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a las NEC vigentes.

Los instrumentos técnicos de las unidades de actualización urbanística; solicitudes de permisos de edificación, mejoras, conservación y habilitación; planos arquitectónicos; y demás instrumentos técnicos regulados en la LOOTUGS y normativa vigente, serán suscritos por un profesional de tercer nivel en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia según corresponda.

Artículo. 69.- Protección de la propiedad y no pago de indemnización por ordenación urbana.

1. Los instrumentos de planificación, instrumentos técnicos, instrumentos administrativos, así como las ordenanzas, no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; especifican el alcance de las facultades y derechos de propiedad del propietario y la forma en que han de ejercerse.
2. La ordenación y la determinación de usos mediante dichos instrumentos no confiere a los titulares de los bienes derechos de indemnización, tratándose de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.



Artículo. 70.- Distribución de cargas y beneficios.- Los beneficios generados por el planeamiento territorial y por la definición de nuevos instrumentos de planificación y gestión del suelo que permitan el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable deberá mantener un equilibrio de distribución con las cargas impuestas, estas cargas se pagarán en dinero o en especie como suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. La distribución de cargas y beneficios estará definida mediante ordenanza.

Artículo. 71.- Naturaleza jurídica de los planes.- Los planes son obligatorios, confieren derechos y crean deberes tanto para la administración municipal como para los administrados, propietarios o habitantes de la circunscripción territorial.

Artículo. 72.- Planeamiento Territorial.- Es el proceso mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado elabora una estrategia para organizar al territorio mediante la distribución espacial de la población, las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo la ocupación, edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público, las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, tendientes a lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial.

1. Las acciones de la planificación territorial deberán promover el bienestar colectivo e individual; velar por la función social de la propiedad; procurar la distribución equitativa de las cargas y beneficios; y, racionalizar el uso e inversión de los recursos tanto públicos como privados.
2. La planificación en la circunscripción territorial se estructurará y articulará con los planes territoriales promovidos por el Gobierno central y otros niveles de gobierno, a través de las categorías de ordenamiento territorial definidas en los PDOT, en las respectivas escalas 1:5000 y 1:1000 para las zonificaciones urbanas.
3. La planificación territorial será aprobada por el Concejo Municipal y se ejecutará a través de los instrumentos de gestión debidamente formalizados para su legal aplicación, por el Departamento de Planificación y Desarrollo y los órganos previstos en el correspondiente orgánico funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.
4. Los propietarios del suelo planificarán las obras de habilitación del suelo o edificación de construcciones en el marco de las normas contenidas en los instrumentos de planificación municipal, como requisito para obtener las correspondientes aprobaciones.

TÍTULO IV DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

CAPITULO I



NORMAS GENERALES

Artículo. 73.- De las plataformas, sectorización y polígonos de intervención. - El cantón San Pedro de Pelileo, para su organización, planificación, uso y gestión del suelo, se clasifica en plataformas, sectores y polígonos de intervención (unidad territorial), que tendrán sus siglas o abreviaturas, al igual que el tratamiento urbanístico respectivo que se dará a cada una de las descripciones anteriores, y será la que se describe en los cuadros siguientes.

Artículo. 74.- De la normativa de ocupación del suelo. - En cada plataforma, sector y polígono de intervención (unidad territorial), se expide la normativa de ocupación del suelo, que es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como pisos o altura, alturas mínimas y máximas, dimensionamiento, localización de volúmenes, forma de edificación, implantación, índices de habitabilidad, retiros, coeficientes de ocupación, lote mínimo y estándares urbanos.

Artículo. 75.- Del Uso de Suelo Urbano. – Los usos de suelo en el sector urbano tienen relación directa con la aplicación de las categorías para la autorización urbanística, de construcciones y fraccionamientos.

En los cuadros siguientes se detallan: la normativa de ocupación de suelo, normativa de uso de suelo, normativa de fraccionamiento de suelo, los estándares urbanos, así como los tratamientos urbanísticos, en concordancia con el artículo 54 de la presente ordenanza.



Cuadro 1. Normativa sector El Tambo, PITU 01



	PITU 1-01	
	PITU 1 - 02	VÍA SANJALOMA LOS EUCALIPTOS
	PITU 1 - 03	VÍA SANJALOMA - LOS EUCALIPTOS
	PITU 1 - 04	VÍA SANJALOMA - LOS EUCALIPTOS HASTA LA CONFRATERNIDAD
	PITU 1 - 05	LAS ALMENDRAS LOS EUCALIPTOS Y VÍA SANJALOMA



Cuadro 1. Normativa, sector El Tambo, PITU 01.

PARROQUIA URBANA	PELILEO EL TAMBO		POLÍGONO DE INTERVENCIÓN								
			PLATAFORMA	P1							
<p>DESCRIPCIÓN</p> <p>Punto Nodal intersección Vía Sanjaloma - Los Eucaliptos tramo hasta intersección de Vía Sanjaloma con el límite urbano</p> <p>Punto intersección Av. La Confraternidad con los Eucaliptos siguiendo el tramo hasta la intersección con la Vía Sanjaloma.</p> <p>Punto de intersección Los Eucaliptos con Las Almendras siguiendo el tramo hasta la Av. La Confraternidad.</p> <p>Punto de intersección Los Eucaliptos con Las Almendras siguiendo el tramo hasta llegar a la intersección con las Pitahayas hasta llegar a la intersección con la Vía Sanjaloma</p>											
NORMATIVA DE USO DE SUELO											
SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-			
PITU 01	VIVIENDA VI(1) - CO/BA							GP/BA GP/ZO GP/CI	RD/BA	CO/SE CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF/BA, SF/ZO-TR/BA, TR/ZO-EI/BA IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
VÍA SANJALOMA LOS EUCALIPTOS	VIVIENDA VI(2) - VI(3) CO/SE	ED/BA ED/ZO ED/CI	CU/BA CU/ZO CU/CI	SA/BA SA/ZO SA/CI	BS/BA BS/ZO BS/CI	RE/BA RE/ZO RE/CI	GP/BA GP/ZO	RD/BA	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF/BA, SF/ZO-TR/BA, TR/ZO-EI/BA IN/BI-IN/MI		
VÍA SANJALOMA - LOS EUCALIPTOS											
VÍA SANJALOMA - LOS EUCALIPTOS HASTA LA CONFRATERNIDAD											
LAS ALMENDRAS LOS EUCALIPTOS Y VÍA SANJALOMA											



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO												
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO O MTS	USO ACCESO VEHICUL AR	MODO DE IMPLANTACIÓN:				DENSID AD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACI ÓN LOTE	DISTANCI A ENTRE BLOQUES	
				RETIROS								
				FRONT AL	LATERA L 1	LATERA L 2	POSTE RIOR					
PITU 01	220	10	30%	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h	
VÍA SANJALOMA LOS EUCALIPTOS	250	10	40%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h	
VÍA SANJALOMA - LOS EUCALIPTOS HASTA CONFRATERNIDAD	300	12	40%	5	3	0	3	105	150	1:2	1/2h	
VÍA SANJALOMA - LOS EUCALIPTOS	500	15	40%	5	3	3	3	63	90	1:2	1/2h	
LAS ALMENDRAS LOS EUCALIPTOS Y VÍA SANJALOMA	250	10	40%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h	

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECT OR VÍA O MANZANA	CÓDI GO	IMPLANTACIÓN		RETIROS MÍNIMOS			COEFICI EN-TE MÁXIM O OCUPAC IÓN PLANTA BAJA	COEFICI ENTE MÁXIM O OCUPA CIÓN TOTAL	EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITA BILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORM A	DETALLE	FRONT AL	LATER AL 1	POSTE RIOR			BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTU RA	PISOS	ALTURA	
PITU 01	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.	5	3	3	50%	110%	2	6	3	9	24	
VÍA SANJALOM A LOS EUCALIPTO S	5B9-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.	5	3	3	50%	165%	3	9	4	12	24	
VÍA SANJALOM A - LOS EUCALIPTO S HASTA LA CONFRATE RNIDAD	5A6-25	A: AISLADA CON RETIRO FRONTAL, LATERALES A LOS DOS LADOS Y POSTERIOR.	5	3 i - 3 d	3	25%	55%	2	6	3	9	24	
VÍA SANJALOM A - LOS EUCALIPTO S	5G9-70	G: CONTINUA CON RETIRO FRONTAL, y POSTERIOR .	5	3	3	70%	231%	3	9	4	12	24	
LAS ALMENDR AS LOS EUCALIPTO S Y VÍA SANJALOM A	5B9-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.	5	3	3	50%	165%	3	9	4	12	24	



ESTÁNDARES URBANOS										
SECTOR VIA O MANZANA	JERARQUIZ ACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIME NTOS	SERVICI OS	MOBILIAR IO URBANO	ALUMBR ADO PÚBLICO	SEÑALIZACI ÓN	PAISAJE
		ANCHO MÍNIMO	ALTUR A							
PITU 01	LOCAL	1,00	0,20	9,00	PAVIME NTO RÍGIDO O FLEXIBL E	AP/AL/L E/CO/ AP	CAT. 1	POST E 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
CALLE 1 VÍA LA LIBERTAD VÍA SANJALOMA LOS EUCALIPTOS	COLECTO RA	1,50	0,25	12,00			CAT.- 2	POST E 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN
CALLE 2 VÍA SANJALOMA - LA LIBERTAD VÍA SANJALOMA - LOS EUCALIPTOS HASTA CONFRATERNIDAD	COLECTO RA	1,50	0,25	12,00			CAT.- 2	POST E 9	TOTAL	
CALLE 3 VÍA SANJALOMA - LA LIBERTAD HASTA CONFRATERNIDAD VÍA SANJALOMA - LOS EUCALIPTOS	COLECTO RA	1,50	0,25	12,00			CAT.- 2	POST E 9	TOTAL	
CALLE 4 DIAGONAL VÍA LA LIBERTAD Y SANJALOMA LAS ALMENDRAS LOS EUCALIPTOS Y VÍA SANJALOMA	COLECTO RA	1,50	0,25	12,00			CAT.- 2	POST E 9	TOTAL	

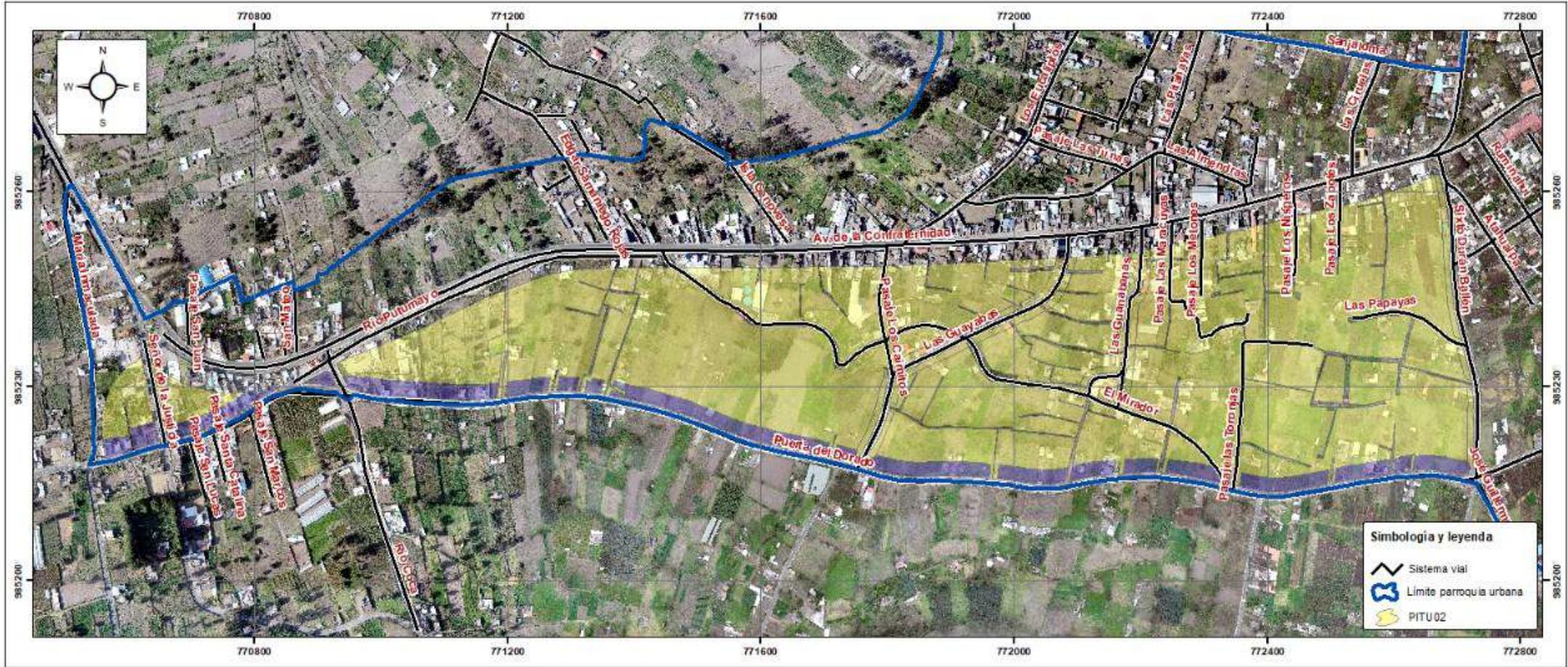
DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES					
POLÍG ONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO		TRATAMIENTO	
PITU 01	URBANO	NO CONSOLIDADO		CONSOLIDACI ÓN	DESARROLLO

SIMBOLOGÍA SERVICIOS					
AP	AGUA POTABLE		LE	TENDIDO ELÉCTRICO	
AL	ALCANTARI LLADO		CO	CONECTIVIDA D VOZ Y DATOS	
				AL P	ALUMBRADO PÚBLICO
				TE	TELEFONÍA

SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
BA	ZO	CI
BARRIAL	ZONAL	CIUDAD



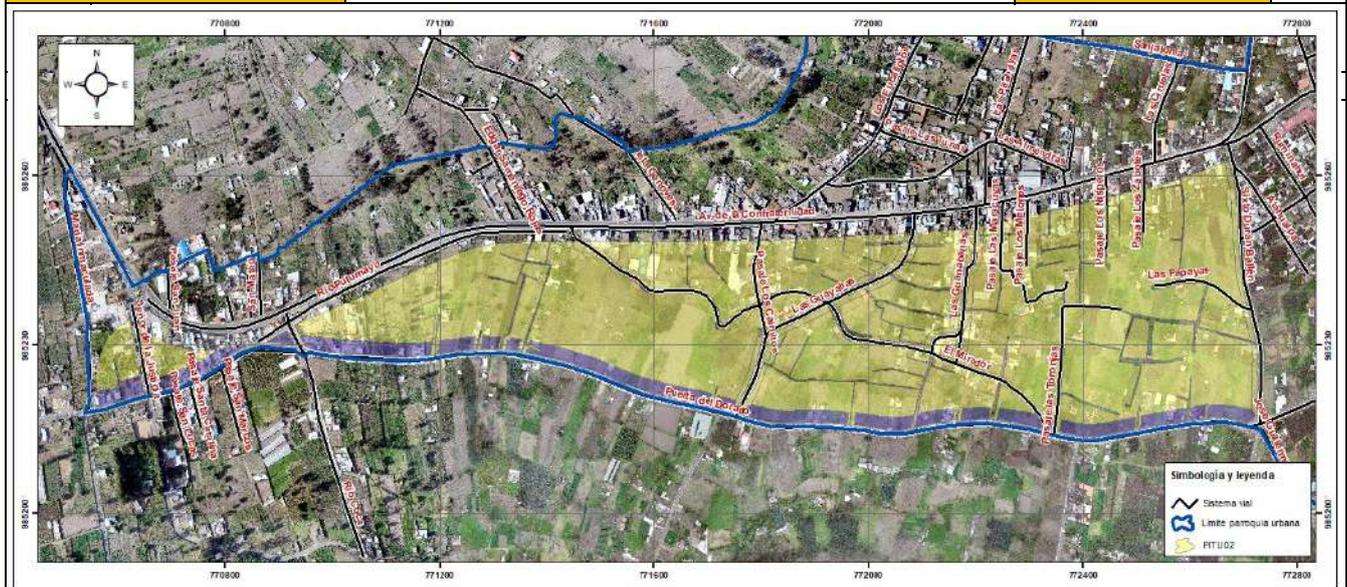
Cuadro 2. Normativa, sector El Tambo, PITU 02.



	PITU 02 - 01	
	PITU 02 - 02	PUERTA DE EL DORADO
	PITU 02 - 03	PASAJES DE HASTA 6 metros ANCHO



PARROQUIA URBANA	PELILEO EL TAMBO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITU 02
		PLATAFORMA	P1



DESCRIPCIÓN: PASAJES DE HASTA 6 mts

Inicia desde el límite proyecto paso lateral siguiendo el tramo por la Puerta de El Dorado hasta la punto de intersección de la misma con la calle Sixto Durán Ballén. Pasajes: Los Caimitos, Las Guayabas, Las Guanábanas, Las Maracuyás, Los Melones, Las Toronjas.

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENES TAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITU 02	VIVIENDA VI(2) - CO /ZO	ED/BA	CU/BA	SA/BA	BS/BA	RE/BA	GP/BA	RD/BA	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/Z O, DEE/CI SEE/ZO , SEE/CI
PUERTA DE EL DORADO	VIVIENDA VI(2)-VI(3) CO /ZO	ED/BA	CU/BA	SA/BA	BS/BA	RE/BA	GP/BA	RD/BA		
PASAJES DE HASTA 6mtrs ANCHO	VIVIENDA VI(1) CO/BA									

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITU 02	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
PUERTA DE EL DORADO	500	15	60%	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
PASAJES DE HASTA 6mtrs ANCHO	250	12	40%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h



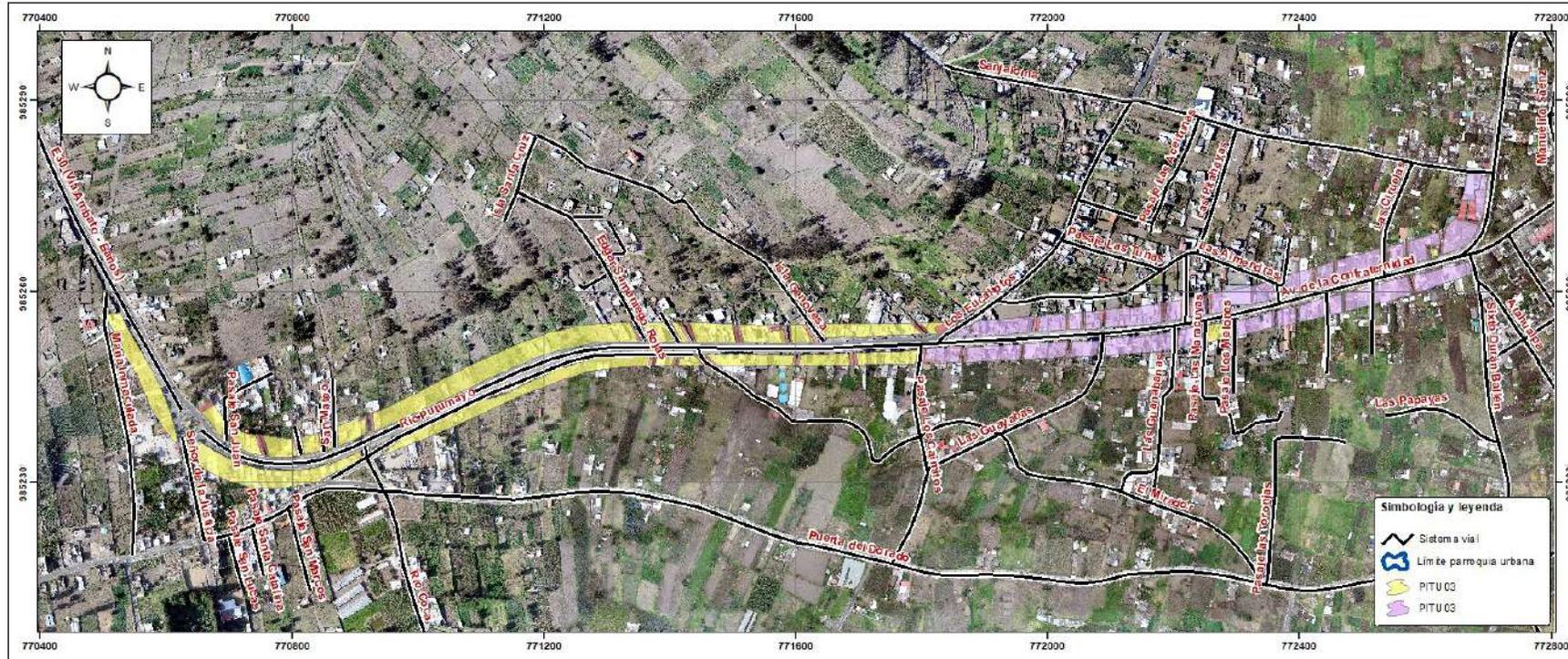
NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		RETIROS MÍNIMOS			COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	EDIFICABILIDAD				INDICEDOR DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE	FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR			BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITU 02	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		5	3	3	50%	110%	2	6	3	9	24
PUERTA DE EL DORADO	5H9-60	H: CONTINUA CON RETIRO FRONTAL, POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.		5	3	3	60%	200%	3	9	4	12	24
PASAJES DE HASTA 6mtrs ANCHO	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		5	3	3	50%	110%	2	6	3	9	24
ESTÁNDARES URBANOS													
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE			
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA										
PITU 02	LOCAL	1,00	0,20	9,00	ADOQUÍN		CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA			
PUERTA DE EL DORADO	ARTERIA PRINCIPAL	2,00	0,25	18,00	PAVIMENTO RÍGIDO O FLEXIBLE	AP/AL/LE/CO/APP	CAT. 2	POSTE 9	TOTAL	PARTERRE CENTRAL ARBORIZACIÓN JARDINERÍA			
PASAJES DE HASTA 6mtrs ANCHO	PASAJE	0,60	0,15	6,00			NO	EN FACHADAS	PARCIAL	JARDINERÍA			
DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES													
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO										
PITU 02	URBANO	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDACIÓN				DESARROLLO						

SIMBOLOGÍA SERVICIOS							
AP	AGUA POTABLE		LE	TENDIDO ELÉCTRICO		ALP	ALUMBRADO PÚBLICO
AL	ALCANTARILLADO		CO	CONECTIVIDAD		TE	TELEFONÍA

SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
BA	ZO	CI
BARRIAL	ZONAL	CIUDAD



Cuadro 3. Normativa sector El Tambo, PITU 03.



	PITU 03 - 01	
	PITU 03 - 02	VÍA AMBATO (AV. DE LA CONFRATERNIDAD) COMPRENDIDA ENTRE EL REDONDEL DE EL CORTE Y LOS EUCALIPTOS
	PITU 03 - 03	VÍA AMBATO (AV. LA CONFRATERNIDAD) COMPRENDIDA ENTRE LOS EUCALIPTOS Y SIXTO DURAN BALEN



PARROQUIA URBANA	PELILEO EL TAMBO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITU 03
		PLATAFORMA	P1



DESCRIPCIÓN : Inicia desde el límite urbano referencialmente el redondel de el Corte, continuando su trayecto hasta llegar a la intersección con la calle Sixto Durán Ballén y Vía Sanjaloma.

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTIVA -RD-		
PITU 03	VIVIENDA A VI(3) CO/ZO	ED/BA	CU/BA	SA/BA	BS/BA	RE/BA	GP/BA	RD/BA	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO , EI/CI DEE/ZO, DEE/ CI SEE/ZO, SEE/CI
		ED/ZO	CU/ZO	SA/ZO	BS/ZO	RE/ZO	GP/ZO	RD/ZO		
		ED/CI	CU/CI	SA/CI	BS/CI	RE/CI	GP/CI			
PASAJES DE HASTA 6mtrs ANCHO	VIVIENDA VI(1) CO (1)								CO: BA/ZO/CI; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	
VÍA AMBATO (AV. DE LA CONFRATERNIDAD) COMPRENDIDA ENTRE EL REDONDEL DE EL CORTE Y LOS EUCALIPTOS	VIVIENDA A VI(3) CO/ZO	ED/BA	CU/BA	SA/BA	BS/BA	RE/BA	GP/BA	RD/BA	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	SEE/ZO, SEE/CI
VÍA AMBATO (AV. DE LA CONFRATERNIDAD) COMPRENDIDA ENTRE LOS EUCALIPTOS Y SIXTO DURAN BALLEEN	ED/ZO	CU/ZO	SA/ZO	BS/ZO	RE/ZO	GP/ZO	RD/ZO			
	ED/CI	CU/CI	SA/CI	BS/CI	RE/CI	GP/CI				



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO											
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN:				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				RETIROS FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITU 03	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
PASAJES DE HASTA 6mtrs ANCHO	220	10	40%	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2 H
VÍA AMBATO (AV. LA CONFRATERNIDAD) COMPRENDIDA ENTRE EL REDONDEL DE EL CORTE Y LOS EUCALIPTOS	500	15	60%	0	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
VÍA AMBATO (AV. LA CONFRATERNIDAD) COMPRENDIDA ENTRE LOS EUCALIPTOS Y SIXTO DURAN BALLEEN	220	10	30%	0	3	0	3	126	180	1:2	1/2h

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		RETIROS MÍNIMOS			COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	EDIFICABILIDAD				INDICE DE HABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE	FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR			BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITU 03	5B9-50	B:	PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.	5	3	3	50%	165%	3	9	4	12	24
PASAJES DE HASTA 6mtrs ANCHO	5B6-50	B:	PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.	5	3	3	50%	110%	2	6	3	9	24
VÍA AMBATO (AV. DE LA CONFRATERNIDAD) COMPRENDIDA ENTRE EL REDONDEL DE EL CORTE Y LOS EUCALIPTOS	0F12-60	F:	CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA, RETIROS POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.	0	3	3	60%	264%	4	12	6	18	24
VÍA AMBATO (AV. DE LA CONFRATERNIDAD) COMPRENDIDA ENTRE LOS EUCALIPTOS Y SIXTO DURAN BALLEEN	0F12-60	F:	CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA, RETIROS POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.	0	3	3	60%	264%	4	12	6	18	24



ESTÁNDARES URBANOS										
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA							
PITU 03	LOCAL	1,00	0,20	9,00	ADOQUÍN, PAVIMENTO RÍGIDO O FLEXIBLE	AP/AL/LE/CO/AP	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
PASAJES DE HASTA 6mtrs ANCHO	PASAJE	0,60	0,15	6,00	ADOQUÍN	AP/AL/LE/CO/AP	NO	EN FACHADAS	PARCIAL	JARDINERÍA
VÍA AMBATO (AV. DE LA CONFRATERNIDAD) COMPRENDIDA ENTRE EL REDONDEL DE EL CORTE Y LOS EUCALIPTOS	ARTERIAL PRINCIPAL	1,20	0,25	18,00	ADOQUÍN, PAVIMENTO RÍGIDO O FLEXIBLE	AP/AL/LE/CO/AP	CAT.-2	POSTE 9	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
VÍA AMBATO (AV. DE LA CONFRATERNIDAD) COMPRENDIDA ENTRE LOS EUCALIPTOS Y SIXTO DURAN BALLEEN	ARTERIAL PRINCIPAL	1,20	0,25	18,00	ADOQUÍN, PAVIMENTO RÍGIDO O FLEXIBLE	AP/AL/LE/CO/AP	CAT.-2	POSTE 9	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA



DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES						
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO		TRATAMIENTO		
PITU 03	URBANO	NO CONSOLIDADO		CONSOLIDACIÓN	DESARROLLO	

SIMBOLOGÍA SERVICIOS							
AP	AGUA POTABLE		LE	TENDIDO ELÉCTRICO		AL P	ALUMBRADO PUBLICO
AL	ALCANTARILLADO		CO	CONECTIVIDAD		TE	TELEFONÍA

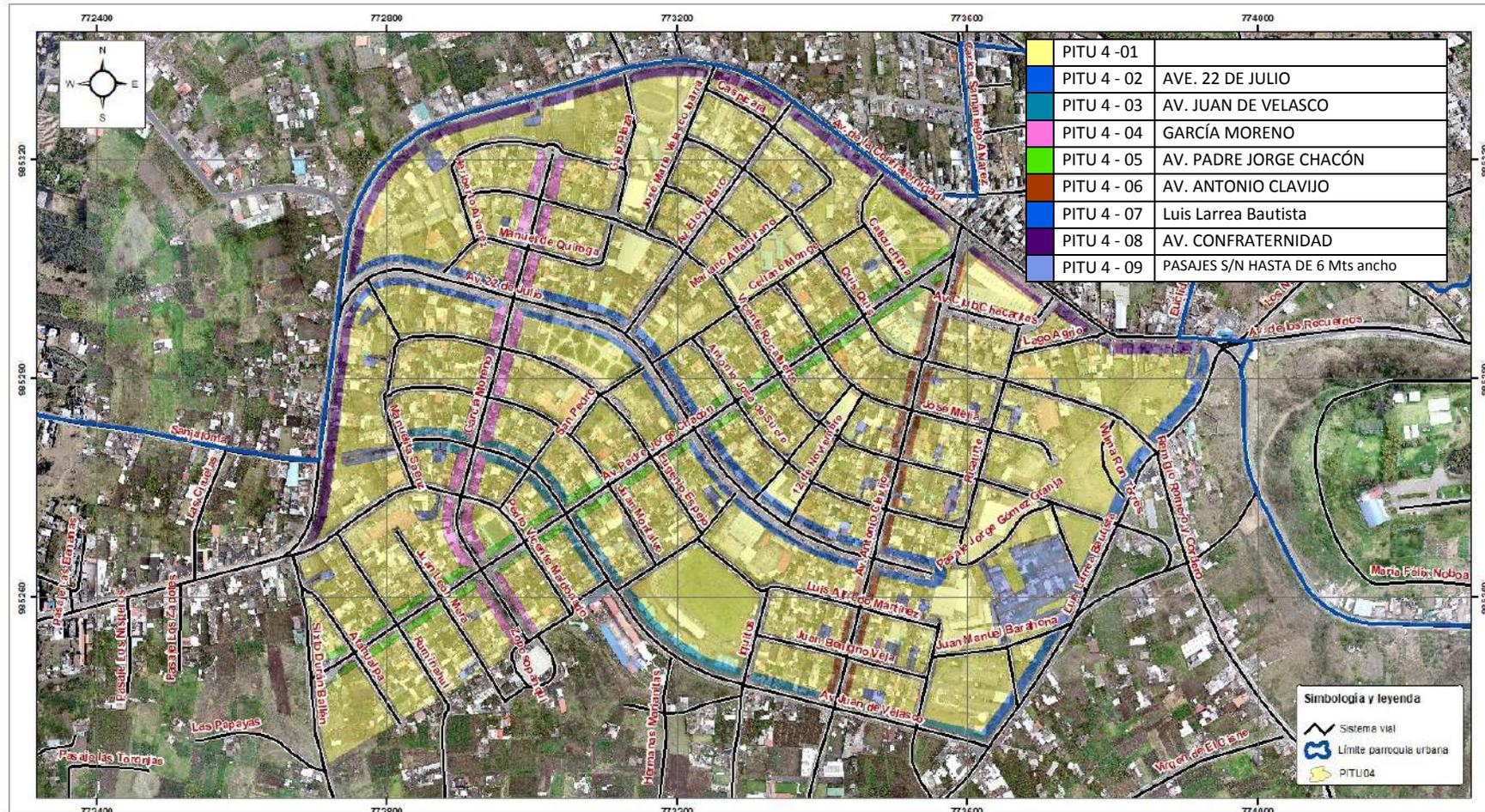
SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
BA	ZO	CI
BARIAL	ZONAL	CIUDAD

DESCRIPCIÓN DE CÓDIGOS TIPOLOGÍAS DE IMPLANTACIÓN							
A	AISLADA CON RETIRO FRONTAL, LATERALES A LOS DOS LADOS Y POSTERIOR.						
B	PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.						
C	PAREADA SOBRE LÍNEA DE FABRICA, RETIROS LATERAL Y POSTERIOR.						
D	CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA, RETIRO POSTERIOR.						
E	CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA CON RETIROS LATERAL Y POSTERIOR.						
F	CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA, RETIROS POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.						
G	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL, POSTERIOR Y LATERAL.						
H	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL, POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.						
X	ÁREA NO CONSTRUIBLE : ZONA DE PROTECCIÓN, RIESGO O PENDIENTE.						



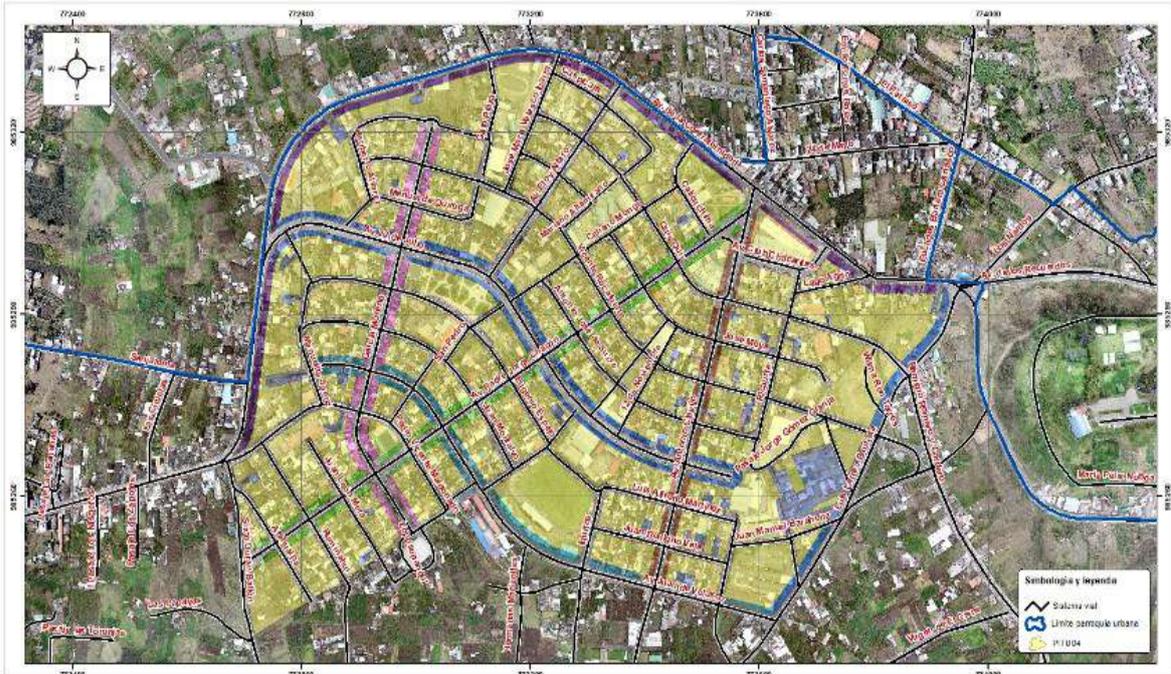
CONCEJO MUNICIPAL

Cuadro 4. Normativa sector Centro, PITU 04.





PARROQUIA URBANA	PARROQUIA URBANA DE SAN PEDRO DE PELILEO -	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITU 04
		PLATAFORMA	P2



DESCRIPCIÓN

El PITU corresponde a las siguientes calles y avenidas:

1. Intersección entre Av. De la Confraternidad y la Av. 22 de Julio continúa por la Av. 22 de Julio hasta llegar a la entrada de la U.E. Joaquín Arias.
2. Tramo Manuelita Sáenz y Juan de Velasco continúa por la misma hasta llegar al punto de intersección con la calle Luis Larrea Bautista.
3. Inicia en la intersección entre la calle Zoposopanqui y García Moreno, continúa por la calle García Moreno hasta llegar a la intersección con la calle Heriberto Álvarez.
4. Inicia en la intersección entre la Sexto Durán Ballén y la Av. Padre Jorge Chacón, continúa por la Av. Padre Jorge Chacón hasta llegar a la intersección con la Av. Antonio Clavijo.
5. Inicia en la intersección entre la Av. Juan de Velasco y Av. Antonio Clavijo, continúa por la Av. Antonio Clavijo hasta llegar a la intersección de la misma con la Av. Padre Jorge Chacón.
6. Inicia en la intersección entre la Av. Juan de Velasco y Luis Larrea Bautista hasta la intersección con la calle Remigio Romero y Cordero y continúa hasta la intersección con la Av. De La Confraternidad.
7. Inicia en la intersección entre la Av. Pedro Vicente Maldonado y la Av. de la Confraternidad, continúa por la confraternidad hasta llegar a la intersección con la Av. De los Recuerdos.
8. Pasajes: Carlos Rubíra Infante, Juan Melo.



NORMATIVA DE USO DE SUELO										
SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITU 04	VIVIENDA VI-(2) CO/SE	ED: BA/ZO	CU: BA/ZO /CI	SA: BA/ZO /CI	BS: BA/ZO /CI	RE: BA/ZO /CI	GP/BA	RD/BA	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI -SF/CI-TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
AV. 22 DE JULIO										
AV. JUAN DE VELASCO										
GARCÍA MORENO										
AV. PADRE JORGE CHACÓN										
AV. ANTONIO CLAVIJO										
LUIS LARREA BAUTISTA										
AV. LA CONFRATERNIDAD										
PASAJES S/N HASTA DE 6 Mts ancho		CU: BA								

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO											
SECTOR VIA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN:				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACION LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				RETIROS							
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITU 04	220	10	30%	0	0	0	3	143	205	1:2	1/2h
AV. 22 DE JULIO	220	10	30%	0	0	0	3	126	180	1:2	1/2h
AV. JUAN DE VELASCO	220	10	30%	0	0	0	3	126	180	1:2	1/2h
GARCÍA MORENO	220	10	30%	0	0	0	3	126	180	1:2	1/2h
AV. PADRE JORGE CHACÓN	220	10	30%	0	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
AV. ANTONIO CLAVIJO	220	10	30%	0	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
LUIS LARREA BAUTISTA	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
AV. CONFRATERNIDAD	220	10	30%	0	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
PASAJES S/N HASTA DE 6 Mts ancho	220	10	40%	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2 H



NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		RETIROS MÍNIMOS			COEFICIENTE MÁXIMO O OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE	FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR			BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITU 04	OE12-60	E: CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA CON RETIROS LATERAL Y POSTERIOR.	0	0	3	60%	264%	4	12	6	18	24	
AV. 22 DE JULIO	OE18-60		0	0	3	60%	400%	6	18	8	24	24	
AV. JUAN DE VELASCO	OE12-60		0	0	3	60%	264%	4	12	6	18	24	
GARCÍA MORENO	OE12-60		0	0	3	60%	264%	4	12	6	18	24	
AV. PADRE JORGE CHACÓN	OF12-60	F: CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA, RETIROS POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.	0	3	3	60%	264%	4	12	6	18	24	
AV. ANTONIO CLAVIJO	OF12-60		0	3	3	60%	264%	4	12	6	18	24	
LUIS LARREA BAUTISTA	5H18-60	H: CONTINUA CON RETIRO FRONTAL, POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.	5	3	3	60%	400%	6	18	8	24	24	
AV. CONFRATERNIDAD	OD18-60	D: CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA, RETIRO POSTERIOR.	0	3	3	60%	400%	6	18	8	24	24	
PASAJES S/N HASTA DE 6 Mts ancho	5B9-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.	5	3	3	50%	165%	3	9	4	12	20	



ESTÁNDARES URBANOS											
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACION VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE	
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA								
PITU 04	LOCAL	1,00	0,20	9,00	ADOQUÍN, PAVIMENTO RÍGIDO O FLEXIBLE	AP/AL/LE/CO/AP	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA	
AVE. 22 DE JULIO	ARTERIAL PRINCIPAL	1,20	0,25	18,00			CAT.- 2	POSTE 9	TOTAL	PARTERRE CENTRAL ARBORIZACIÓN JARDINERÍA	
AV. JUAN DE VELASCO	COLECTORA	1,50	0,25	18,00			CAT.- 2	POSTE 9	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA	
GARCÍA MORENO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00			CAT.- 2	POSTE 9	TOTAL		
AV. PADRE JORGE CHACÓN	COLECTORA	1,50	0,25	12,00			CAT.- 2	POSTE 9	TOTAL		
AV. ANTONIO CLAVIJO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00			CAT.- 2	POSTE 9	TOTAL		
LUIS LARREA BAUTISTA	COLECTORA	1,50	0,25	14,00			CAT.- 2	POSTE 9	TOTAL		
AV. LA CONFRATERNIDAD	COLECTORA	1,50	0,25	12,00			CAT.- 2	POSTE 9	TOTAL		ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
PASAJES S/N HASTA DE 6 Mts ancho	PASAJE	0,60	0,15	6,00			ADOQUÍN	NO	EN FACHADAS		PARCIAL

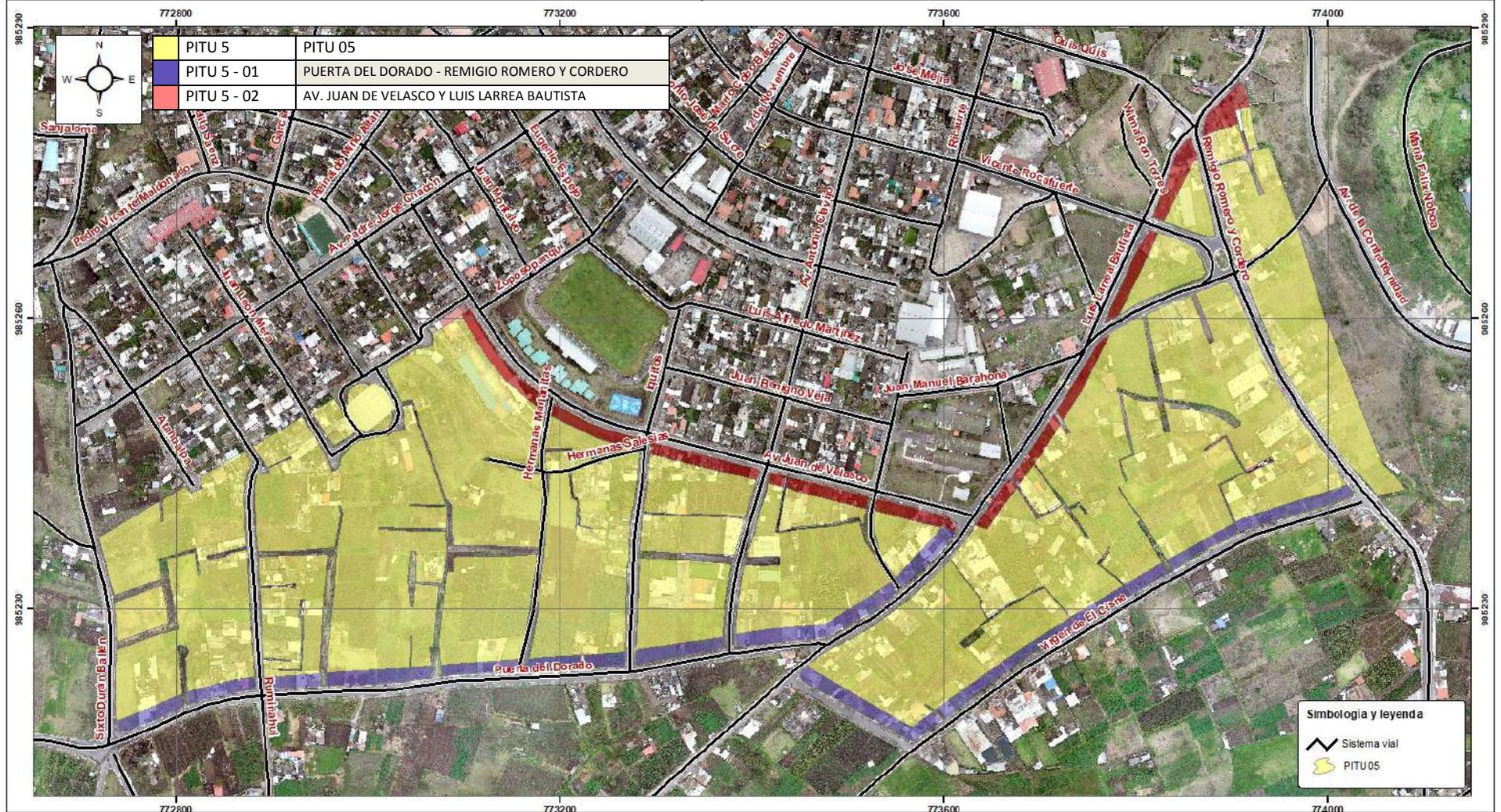
DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES			
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO
PITU 04	URBANO	NO CONSOLIDADO	SOSTENIMIENTO CONSOLIDACIÓN

SIMBOLOGÍA SERVICIOS					
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	AL P	ALUMBRADO PÚBLICO
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD VOZ Y DATOS	TE	TELEFONÍA

SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
BA	ZO	CI
BARRIAL	ZONAL	CIUDAD



Cuadro 5. Normativa, sector Centro, PITU 05





PARROQUIA URBANA	PARROQUIA URBANA DE SAN PEDRO DE PELILEO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITU 05
		PLATAFORMA	P2



DESCRIPCIÓN:

El PITU corresponde a las siguientes calles y avenidas:

1. Intersección entre la calle Puerta de El Dorado y Sixto Duran Ballén y continúa su trayecto siguiendo la calle Puerta de El Dorado hasta llegar a su intersección con la calle Luis Larrea bautista y la Avenida Juan de Velasco. También corresponde al trayecto de la calle Virgen del Cisne.
2. Intersección con la Av. Juan de Velasco y la calle Zopozopanqui continúa su trayecto por la Av. Juan de Velasco hasta llegar a la intersección con la calle Puerta de El Dorado y continúa el trayecto por la calle hasta llegar a la intersección con la calle Quiz Quiz.
3. PASAJES DE HASTA 6 mts.

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITU 05	VIVIENDA VI-2 CO/2	ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS/BA	RE/BA	GP/BA	RD/BA	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
PUERTA DE EL DORADO REMIGIO ROMERO Y CORDERO		ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS/ZO	RE/ZO	GP/ZO	RD/BA		
AV. JUAN DE VELASCO Y LUIS LARREA BAUTISTA		ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS/ZO	RE/ZO	GP/ZO	RD/BA		



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VIA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO O MTS	USO ACCESO VEHICU LAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSID AD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓ N LOTE	DISTANC IA ENTRE BLOQUE S
				FRONTA L	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIO R				
PITU 05	250	12	30%	3	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
PUERTA DE EL DORADO - REMIGIO ROMERO Y CORDERO	500	15	60%	5	3	0	3	39	56	1:2	1/2h
AV. JUAN DE VELASCO Y LUIS LARREA BAUTISTA	500	15	60%	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO

SECT OR VIA O MANZANA	CÓDIG O	TIPOLOGÍA		RETIROS MÍNIMOS			COEFICIE N- TE MÁXIMO OCUPACIÓ N PLANTA BAJA	COEFICIEN TE MÁXIMO OCUPACIÓ N TOTAL	EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITA BILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORM A	DETALLE	FRONT AL	LATERA L 1	POSTERI OR			BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTUR A	
PITU 05	3B9- 50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.	3	3	3	50%	165%	3	9	6	18	24	
PUERTA DE EL DORADO - REMIGIO ROMERO Y CORDERO	5H18-50	H: CONTINUA CON RETIRO FRONTAL, POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.	5	3	3	50%	330%	6	18	8	24	24	
AV. JUAN DE VELASCO Y LUIS LARREA BAUTISTA	5H18-50	H: CONTINUA CON RETIRO FRONTAL, POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.	5	3	3	50%	330%	6	18	8	24	24	



ESTÁNDARES URBANOS										
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUI- ZACION VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENT OS	SERVICIOS	MOBILIAR IO URBANO	ALUMBRA DO PÚBLICO	SEÑALIZ ACIÓN	PAISAJE
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA							
PITU 05	LOCAL	1,00	0,20	9,00	ADOQUÍN, PAVIMENT O RÍGIDO O FLEXIBLE	AP/AL/LE/C O/AP	CAT. 1	POSTE 6	TOTA L	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
PUERTA DE EL DORADO- REMIGIO ROMERO Y CORDERO	ARTERIA PRINCIPAL	1,20	0,25	18,00			CAT.- 2	POSTE 9	TOTA L	PARTERRE CENTRAL ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
AV. JUAN DE VELASCO Y LUIS LARREA BAUTISTA	COLECTORA	1,50	0,25	12,00			CAT.- 2	POSTE 9	TOTA L	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA

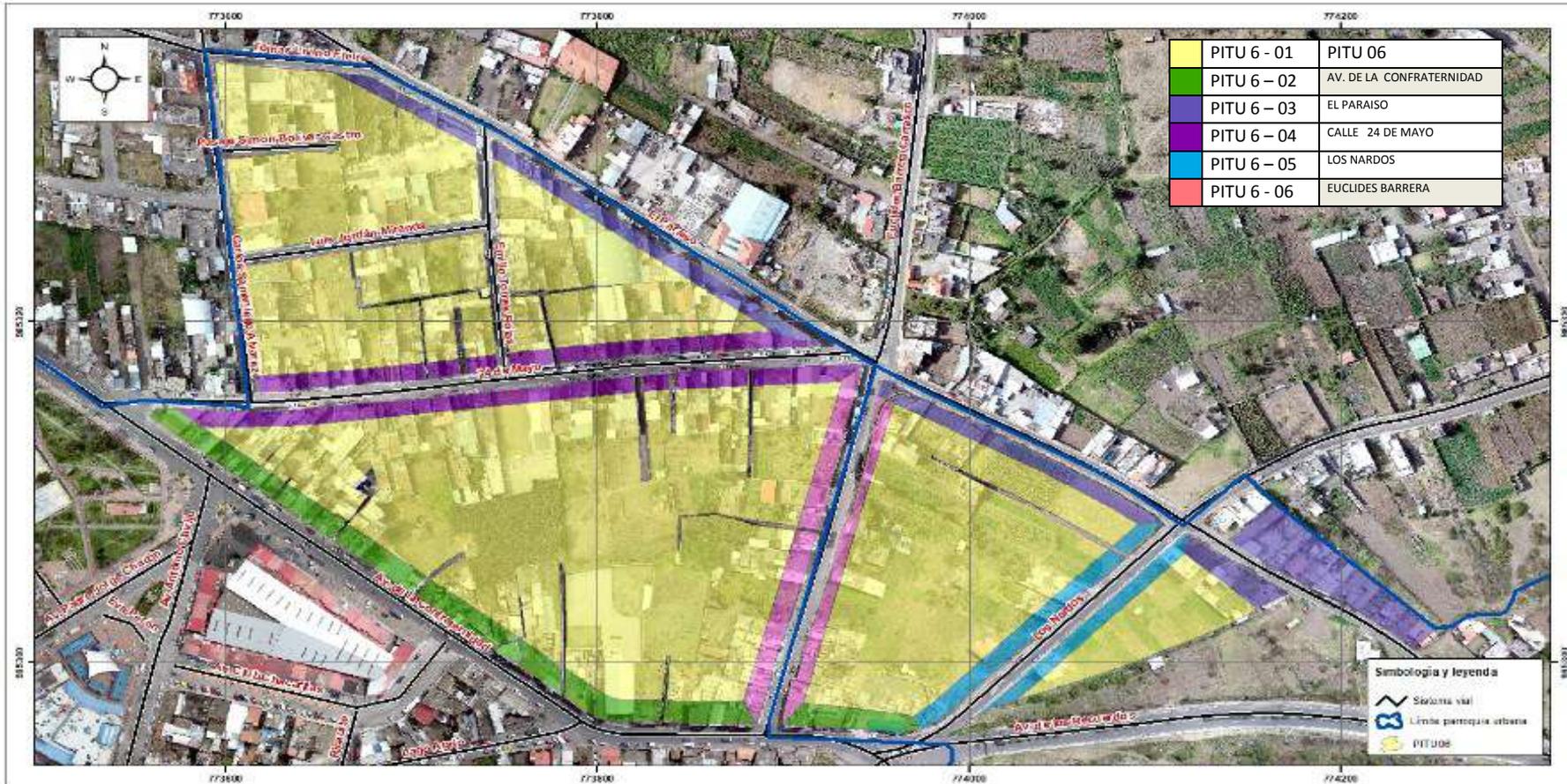
DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES					
POLÍGON O	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO		
PITU 05	URBANO	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDACIÓN	SOSTENIMIENTO	

SIMBOLOGÍA SERVICIOS							
AP	AGUA POTABLE		LE	TENDIDO ELÉCTRICO		AL P	ALUMBRADO PUBLICO
AL	ALCANTARILLADO		CO	CONECTIVIDAD VOZ Y DATOS		TE	TELEFONÍA

SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
BA	ZO	CI
BARRIAL	ZONAL	CIUDA D

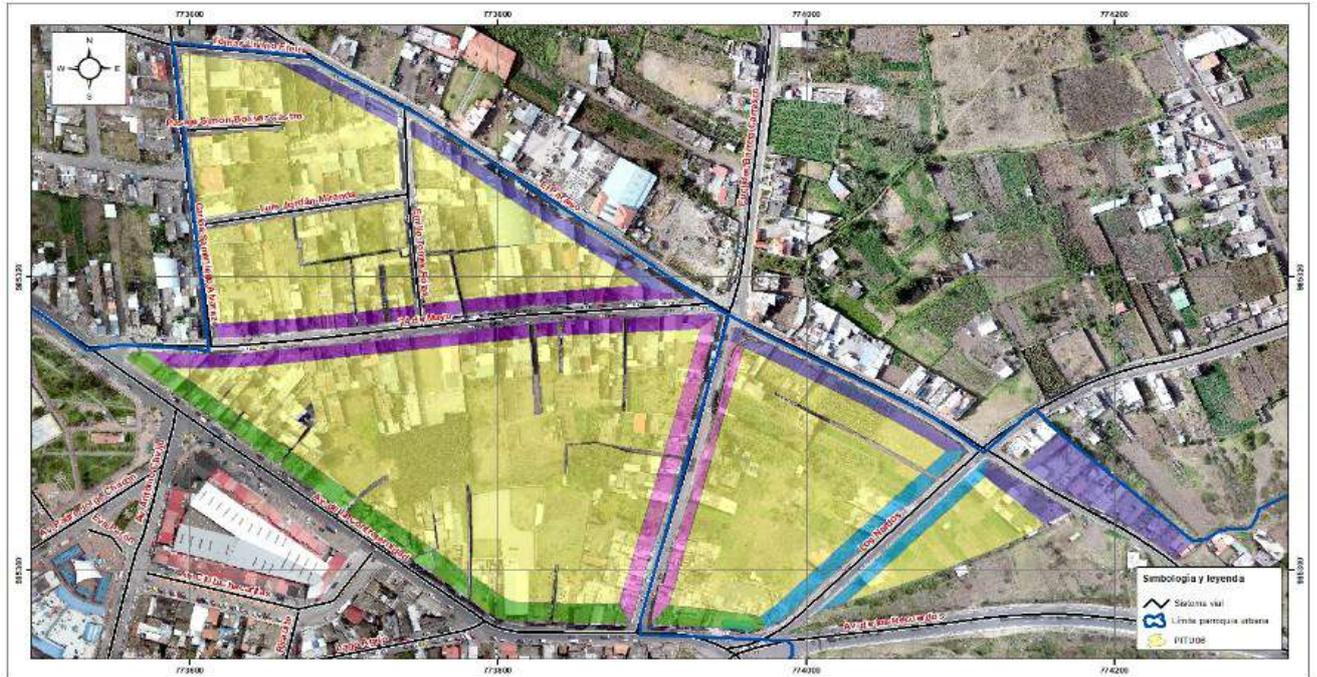


Cuadro 6. Normativa, sector Centro, PITU 06.





PARROQUIA URBANA	PARROQUIA URBANA DEL CANTÓN PELILEO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITU 06
		PLATAFORMA	P2



DESCRIPCIÓN

El PITU corresponde a las siguientes calles y avenidas:

1. Intersección entre la calle 24 de mayo y la Av. Confraternidad, continúa por la Av La Confraternidad hasta llegar a la intersección con la calle los Nardos y Av. De los recuerdos.
2. Intersección entre la calle Tomas Livino Freire y la calle el Paraíso, continúa por la calle el paraíso hasta llegar a la intersección de la misma con la calle los Nardos.
3. Inicia desde la intersección entre las calles Carlos Samaniego Álvarez y 24 de mayo, continúa por la calle 24 de mayo hasta llegar a la intersección con la calle Euclides Barrera Carrasco.
4. Inicia en la intersección entre la Av. De los recuerdos y la calle Los Nardos, continúa por la calle Los Nardos hasta llegar a la intersección con la calle 24 de mayo.
5. Inicia en la intersección entre la Av. de La Confraternidad y la calle Euclides Barrera Carrasco, continúa por la calle Euclides Barrera Carrasco hasta llegar a la intersección con la calle 24 de mayo.

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITU 06	VIVIENDA VI/2 CO/SE	ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI						CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
AV. DE LA CONFRATERNIDAD				SA: BA/ZO/CI	BS/ZO	RE/ZO	GP/ZO	RD/BA		
EL PARAISO										
CALLE 24 DE MAYO										
LOS NARDOS										
EUCLIDES BARRERA		ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI							



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO											
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO O MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITU 06	220	10 2	30%	3	3	0	3	143	205	1:2	1/2h
AV. DE LA CONFRATERNIDAD	220	10	60%	0	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
EL PARAÍSO	250	12	30%	0	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
CALLE 24 DE MAYO	250	12	30%	0	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
LOS NARDOS	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
EUCLIDES BARRERA	250	12	60%	0	3	0	3	126	180	1:2	1/2h

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VIA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		RETIROS MÍNIMOS			COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE	FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR			BÁSICA		MÁXIMA		
								PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
PITU 06	3B9-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		3	3	3	50%	165%	3	9	4	12	24
AV. DE LA CONFRATERNIDAD	0F18-60	F: CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA, RETIROS POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.		0	3	3	60%	396%	6	18	8	24	24
CALLE H EL PARAÍSO	0F12-60			0	3	3	60%	264%	4	12	6	18	24
CALLE 24 DE MAYO	0F12-60			0	3	3	60%	264%	4	12	6	18	24
CALLE M	5B12-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		5	3	3	50%	220%	4	12	6	18	24
EUCLIDES BARRERA	0F12-60	F: CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA, RETIROS POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.		0	3	3	60%	264%	4	12	6	18	24



ESTÁNDARES URBANOS										
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA							
PITU 06	LOCAL	1,00	0,20	9,00	ADOQUÍN, PAVIMENTO RÍGIDO O FLEXIBLE	AP/AL/LE/CO /AP	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
AV. DE LA CONFRATERNIDAD	ARTERIA PRINCIPAL	1,20	0,25	18,00			CAT.-2	POSTE 9	TOTAL	PARTERRE CENTRAL ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
CALLE H	COLECTORA	1,50	0,25	12,00			CAT.-2	POSTE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN
CALLE 24 DE MAYO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00			CAT.-2	POSTE 9	TOTAL	
CALLE M	COLECTORA	1,50	0,25	12,00			CAT.-2	POSTE 9	TOTAL	
EUCLIDES BARRERA	COLECTORA	1,50	0,25	12,00			CAT.-2	POSTE 9	TOTAL	

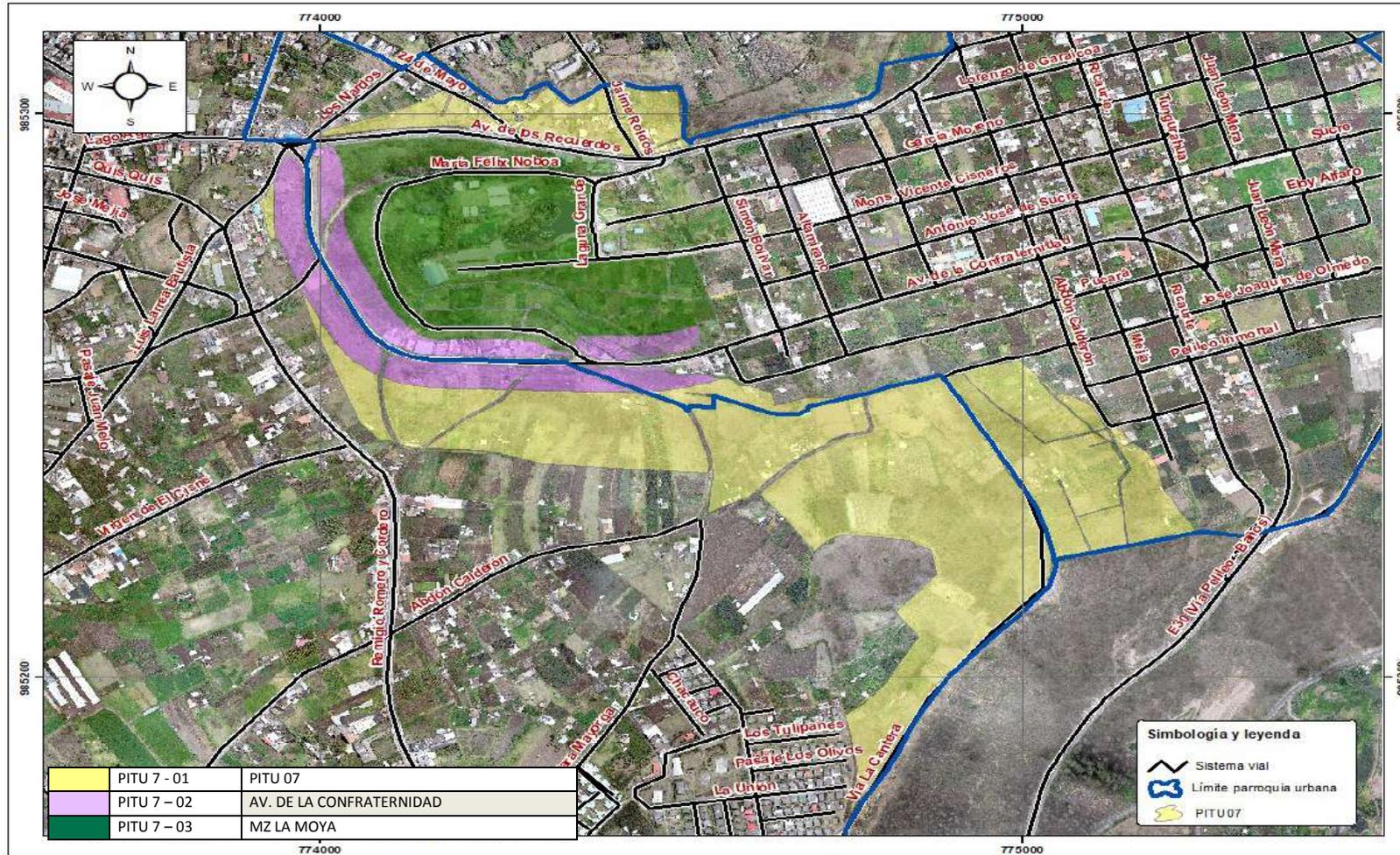
DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES					
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO		TRATAMIENTO	
PITU 06	URBANO	NO CONSOLIDADO		CONSOLIDACIÓN	SOSTENIMIENTO

SIMBOLOGÍA SERVICIOS					
AP	AGUA POTABLE		LE	TENDIDO ELÉCTRICO	
AL	ALCANTARILLADO		CO	CONECTIVIDAD VOZ Y DATOS	
			AL P	ALUMBRADO PUBLICO	
			TE	TELEFONÍA	

SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
BA	ZO	CI
BARRIAL	ZONAL	CIUDAD



Cuadro 7. Normativa Parroquia Pelileo Grande, PITU 07.





PARROQUIA URBANA	PELILEO GRANDE	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITU 07
		PLATAFORMA	P3



DESCRIPCIÓN:

NORMATIVA DE USO DE SUELO

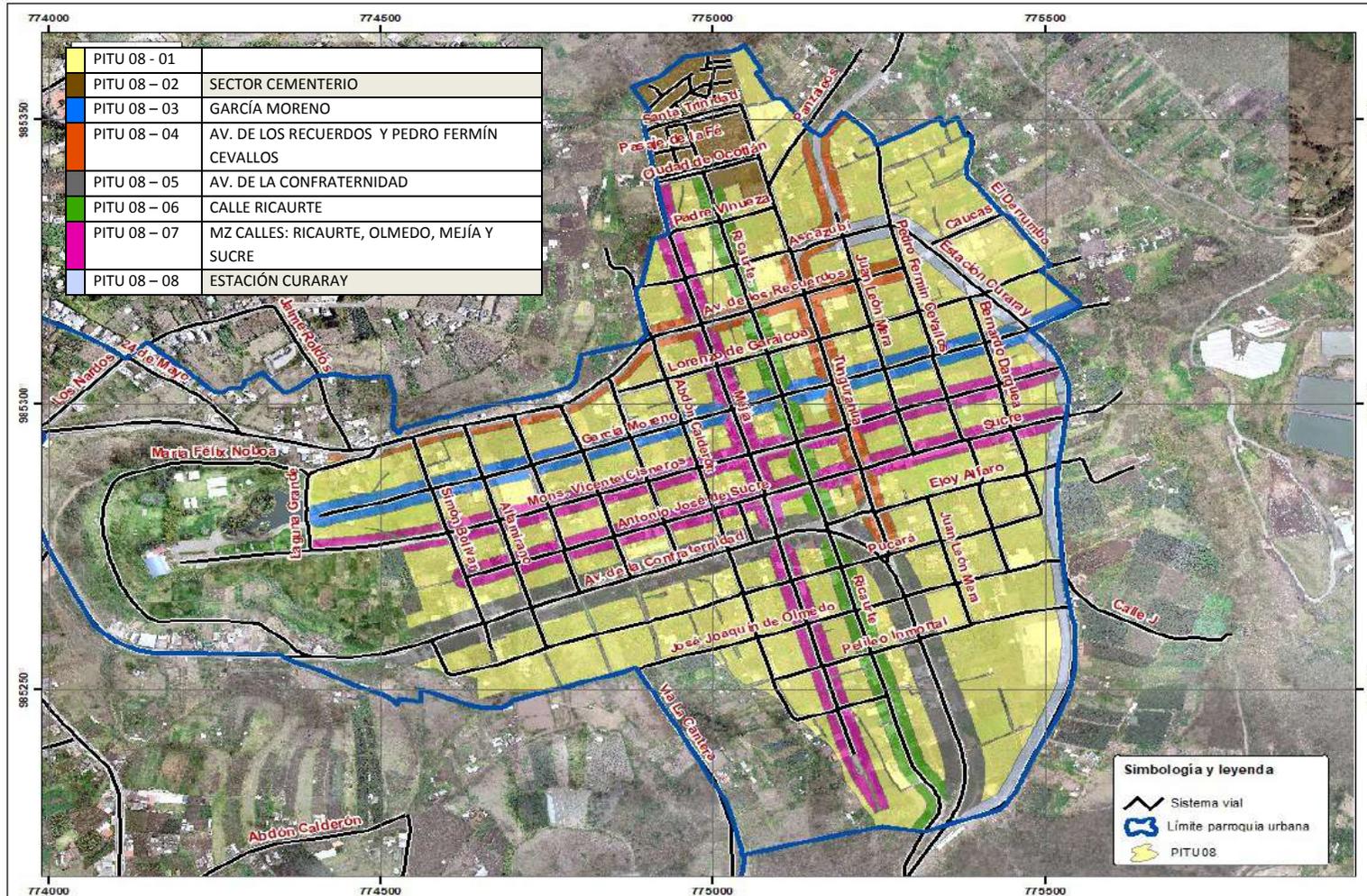
SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIV O -ED-	CULTUR AL -CU-	SALUD -SA-	BIENEST AR SOCIAL - BS-	RELIGIO SO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA - GP-	RECREAC IÓN DEPORTE -RD-		
PITU 07									VI(1) VI(2) VI(3) CO/BA	IN/AI
AV. DE LA CONFRATERNIDAD									CO/SE CO/ZO SE/BA;IN/BI; IN/MI;IN/AI	SE/CI -SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
MZ LA MOYA			CU: BA/ZO/C I					RD: BA/ZO/C I		



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO O VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACION LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES		
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR						
PITU 07	X	ZONA DE PROTECCIÓN											
AV. DE LA CONFRATERNIDAD	X												
MZ LA MOYA	X												
NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		RETIROS MÍNIMOS			COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE	FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR			BÁSICA		MÁXIMA		
PITU 07	X	ZONA DE PROTECCIÓN							PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
AV. DE LA CONFRATERNIDAD	X	ZONA DE PROTECCIÓN											
MZ LA MOYA	X	ZONA DE PROTECCIÓN											
ESTÁNDARES URBANOS													
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE			
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA										
PITU 07	LOCAL	1,00	0,20	9,00	PAVIMENTO RÍGIDO, FLEXIBLE O ADOQUÍN	AP/AL/LE/CO/APP	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA			
VÍA A BAÑOS AV. DE LA CONFRATERNIDAD													
VÍA ACCESO A LA MOYA	COLECTORA	1,50	0,25	14,00	PAVIMENTO RÍGIDO, FLEXIBLE O ADOQUÍN	AP/AL/LE/CO/APP	CAT.-2	POSTE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN			
DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES													
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO										
			CONSERVACIÓN			RENOVACIÓN							
PITU 07	URBANO	NO CONSOLIDADO											
SIMBOLOGÍA SERVICIOS							SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO						
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	ALP	ALUMBRADO PÚBLICO		BA	ZO	CI				
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD	TE	TELEFONÍA		BARRIAL	ZONAL	CIUDAD				



Normativa Parroquia Pelileo Grande, PITU 08.





PARROQUIA URBANA		PELILEO GRANDE		POLÍGONO DE INTERVENCIÓN		PITU 08					
				PLATAFORMA		P3					
DESCRIPCIÓN:											
NORMATIVA DE USO DE SUELO											
SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS								USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTIVA -RD-			
PITU 08	VIVIENDA A VÍ-2 CO/SE	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO/CI	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA;	IN/AI SE/CI -SF/CI-TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI	
SECTOR CEMENTERIO	INHUMACIÓN									VI 1/2/3	
GARCÍA MORENO AV. DE LOS RECUERDOS Y PEDRO FERMIN CEVALLOS	VIVIENDA A VÍ-3 CO/ZO	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO/CI	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA;	SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI -SF/CI-TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI



AV. DE LA CONFRATERNIDAD												
CALLE RICAURTE	VIVIENDA	ED: BA/ZO/CI										
MZ CALLES: RICAURTE, OLMEDO, MEJÍA Y SUCRE	AVI-2 CO/SE		CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO/CI				
ESTACIÓN CURARAY									CO/BA/ZO,1	ED: BA/ZO/CI		IN/AI IN/MI SE/CI -SF/CI-TR/CI -EI/CI

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITU 08	220	10	30 %	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h
SECTOR CEMENTERIO	CEMENTERIO										
GARCÍA MORENO	500	15	60 %	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
AVE. DE LOS RECUERDOS Y VÍA PATATE PEDRO FERMÍN CEVALLOS	500	15	60 %	5	3	0	3	63	90	1:3	1/2h
VÍA A BAÑOS	800	15	60 %	5	3	0	3	39	56	1:2	1/2h
CALLE RICAURTE	220	10	30 %	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h
MZ CALLES: RICAURTE, OLMEDO, MEJÍA Y SUCRE	220	10	30 %	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h
ESTACIÓN CURARAY	220	10	30 %	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS			EDIFICABILIDAD		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab		
		FORMA	DETALLE			MÍNIMOS			BÁSICA			MÁXIMA	
						FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	PISOS	ALTURA			
PITU 08	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50 %	111 %	5	3	3	2	6	4	12	24
SECTOR CEMENTERIO	X												



-: GARCÍA MORENO	5B12-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.	50 %	220 %	5	3	3	4	12	6	18	24
AVE. DE LOS RECUE RDOS Y VÍA PATAT E PEDRO FERMÍN CEVALLOS	5H12-50	H: CONTINUA CON RETIRO FRONTAL, POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.	50 %	220 %	5	3	3	4	12	6	18	24
VI A A BAÑOS		50 %	110 %	5	3	3	2	6	3	9	24	
CALLE RICAURTE		50 %	220 %	5	3	3	4	12	6	18	24	
MZ CALLES: RICAURTE, OLME DO, MEJÍA Y SUCRE		50 %	220 %	5	3	3	4	12	6	18	24	
ESTACIÓN CURARAY		5B12-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.	50 %	220 %	5	3	3	4	12	6	18



ESTÁNDARES URBANOS										
SECTOR VÍA O MANZANA	JERAR QUI- ZACIO N VIAL	ACERA		ANCH O VÍA MÍNIMO	PAVI MENT OS	SERVICI OS	MOBI LIARI O URBA NO	ALUM BRAD O PÚBLI CO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCH O MÍNIMO	ALTU RA							
PITU 08	LOCAL	1,00	0,20	9,00	ADOQ UÍN PAVI MENT O RÍGID O O FLEXIB LE	AP/AL/LE/CO/ALP	CAT .1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
SECTOR CEMENTERIO	LOCAL	1,00	0,20	9,00			CAT .1	POSTE 6	TOTAL	
GARCÍA MORENO	COLEC TORA	1,50	0,25	12,00			CAT .-2	POSTE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN
AVE. DE LOS RECUERDOS Y VÍA PATATE PEDRO FERMÍN CEVALLOS	COLEC TORA	1,50	0,25	12,00			CAT .-3	POSTE 10	TOTAL	
VÍA A BAÑOS	ART ERIA PRINC IPAL (Tomar en cuenta a codif)	1,20	0,25	18,00			CAT .-2	POSTE -9-	TOTAL	PARTERRE CENTRAL ARBORIZACIÓN
CALLE RICAURTE	LOCAL	1,00	0,20	9,00			CAT .1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
MZ CALLES: RICAURTE, OLMEDO , MEJÍA Y SUCRE	LOCAL	1,00	0,20	9,00			CAT .1	POSTE 6	TOTAL	
ESTACIÓN CURARAY	LOCAL	1,00	0,20	9,00			CAT .2	POSTE 7	TOTAL	

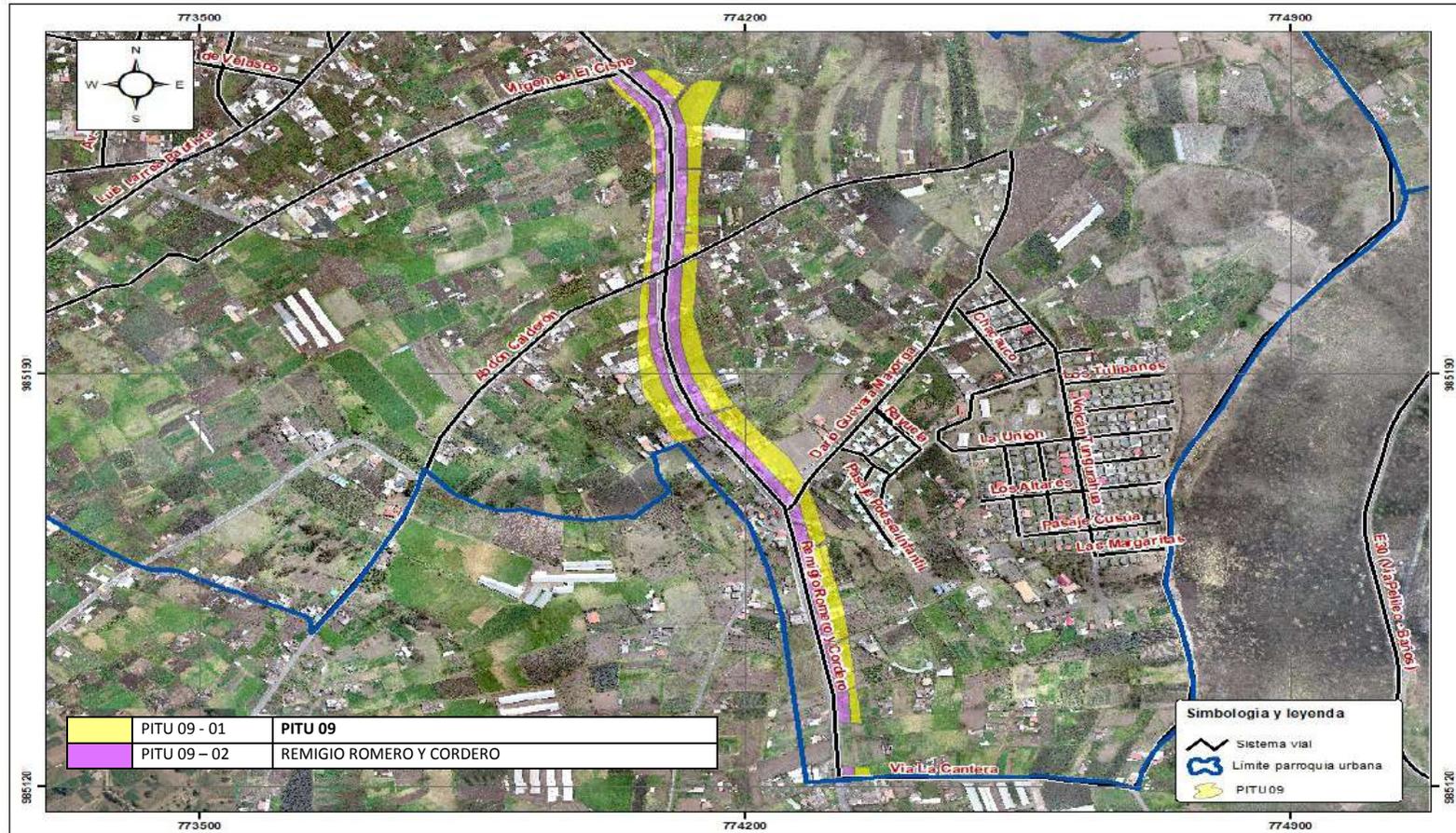
DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES			
POLÍG ONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO
PITU 08	URBANO	NO CONSOLIDADO	MEJORAMIENTO INTEGRAL

SIMBOLOGÍA SERVICIOS					
AGUA POTABLE		LE	TENDIDO ELÉCTRICO		ALP ALUMBRADO PUBLICO
ALCANTARILLADO		CO	CONECTI VIDAD VOZ Y DATOS		TE TELEFONÍA

SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
BA	ZO	CI
BARRIAL	ZONAL	CIUDAD



Cuadro 8. Normativa, Sector La Paz, PITU 09





PARROQUIA URBANA	LA PAZ	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITU 09
		PLATAFORMA	P4



DESCRIPCIÓN : Inicia desde la intersección entre Virgen de El Cisne y la Remigio Romero y Cordero continua por la Remigio Romero y Cordero hasta llegar al punto de intersección del mismo con la Vía La Cantera.

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITU 09	VIVIENDA VI-1 CO/BA	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AL SE/CI - SF/CI - TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
REMIGIO ROMERO Y CORDERO	VIVIENDA VI(2) -CO/ZO	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO		

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN:				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				RETROS FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITU 09	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
REMIGIO ROMERO Y CORDERO	500	15	50%	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h



NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO														
SEC TOR VÍA O MANZANA	CÓDI GO	TIPOLOGÍA		COEFICI EN-TE MÁXIM O OCUPA CIÓN PLANTA BAJA	COEFICI ENTE MÁXIM O OCUPA CIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITA BILIDAD MÍNIMO M ² /hab	
		FOR MA	DETA LLE			FRONT AL	LATERAL 1	POSTERIO R	PISO S	BÁSICA		MÁXIMA		
										ALTURA		PISOS		ALT UR A
PITU 09	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	110%	5	3	3	2	6		3	9	20
REMIGIO ROMERO Y CORDERO	5H9-50	H: CONTINUA CON RETIRO FRONTAL, POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.		50%	165%	5	3	3	3	9		4	12	24

ESTÁNDARES URBANOS											
SECTOR VÍA O MANZANA	JERA RQUI- ZACION VIAL	ACERA		ANCH O VÍA MÍNIM O	PAVIME NTOS	SERVICI OS	MOBILI ARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZAC IÓN	PAISAJE	
		ANC HO MÍNIM O	ALTU RA								
PITU 09	LOCAL	1,00	0,20	9,00	PAVIME NTO	AP/AL/LE/ CO/AP	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZA CIÓN JARDINERÍA	
REMIGIO ROMERO Y CORDERO	COLECT ORA	1,50	0,25	12,00	RÍGIDO, FLEXIBL E O ADOQUÍ N	AP/AL/LE/ CO/AP	CAT.- 2	POSTE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN	

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES				
POLÍGON O	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO	
PITU 09	URBANO	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDAC IÓN	DESARROLLO

SIMBOLOGÍA SERVICIOS						SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	AL P	ALUMBRADO PÚBLICO	BA	ZO	CI
AL	ALCANTARIL LADO	CO	CONECTIVIDAD VOZ Y DATOS	TE	TELEFONÍA	BARRIAL	ZO NA L	CIUDAD



Cuadro 9. Normativa, Sector La Paz, PITU 10





PARROQUIA URBANA	LA PAZ	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITU 10
		PLATAFORMA	P4



DESCRIPCIÓN:

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITU 10	VIVIENDA VI-2 CO/SE	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO O M2	FRENTE MÍNIMO O MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITU 10	220	10	30%	5	3	0	3	143	20	1:2	1/2h



NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO O OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO O OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITU 10	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	14

ESTÁNDARES URBANOS

SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA							
PITU 10	LOCAL	1,00	0,20	9,00	ASFALTO	AP/AL/LE/CO/AP	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES

POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO		
			CONSOLIDACIÓN	DESARROLLO	
PITU 10	URBANO	NO CONSOLIDADO			

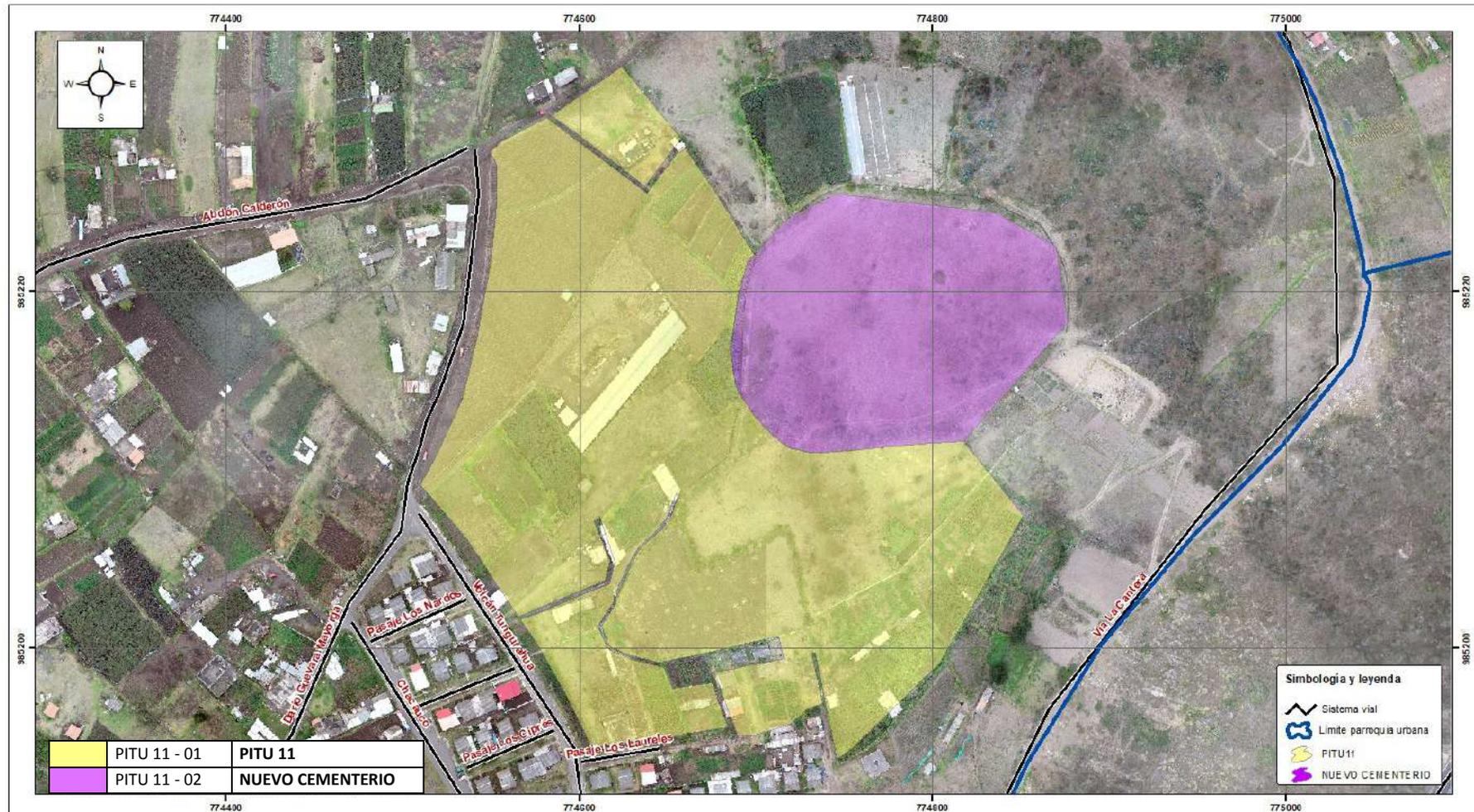
SIMBOLOGÍA SERVICIOS

SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO

AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	ALP	ALUMBRADO PÚBLICO	BA	ZO	CI
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD VOZ Y DATOS	TE	TELEFONÍA	BAR RIAL	ZONAL	CIUDAD

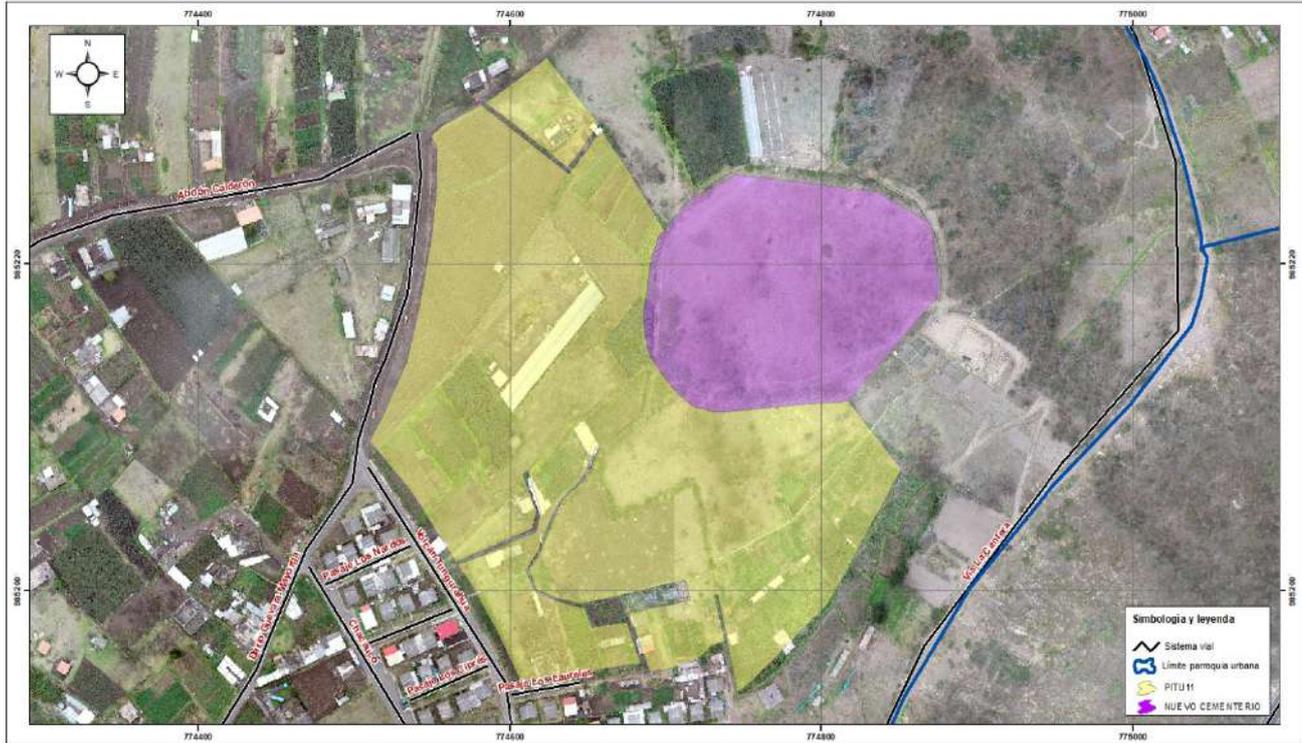


Cuadro 10. Normativa, Sector La Paz, PITU 11





PARROQUIA URBANA	LA PAZ	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITU 11
		PLATAFORMA	P4



DESCRIPCIÓN:

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITU 11	VIVIENDA VI-2 CO/S E	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
NUEVO CEMENTERIO	INHUMACIÓN									VI 1/2/3



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO											
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITU 11	250	10	30%	5	3	0	3	126	180	1:2,5	1/2h
NUEVO CEMENTERIO	CEMENTERIO										

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD			ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab	
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	PISOS	BÁSICA			MÁXIMA
										ALTURA	PISOS		
PITU 11	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	14
NUEVO CEMENTERIO	X												

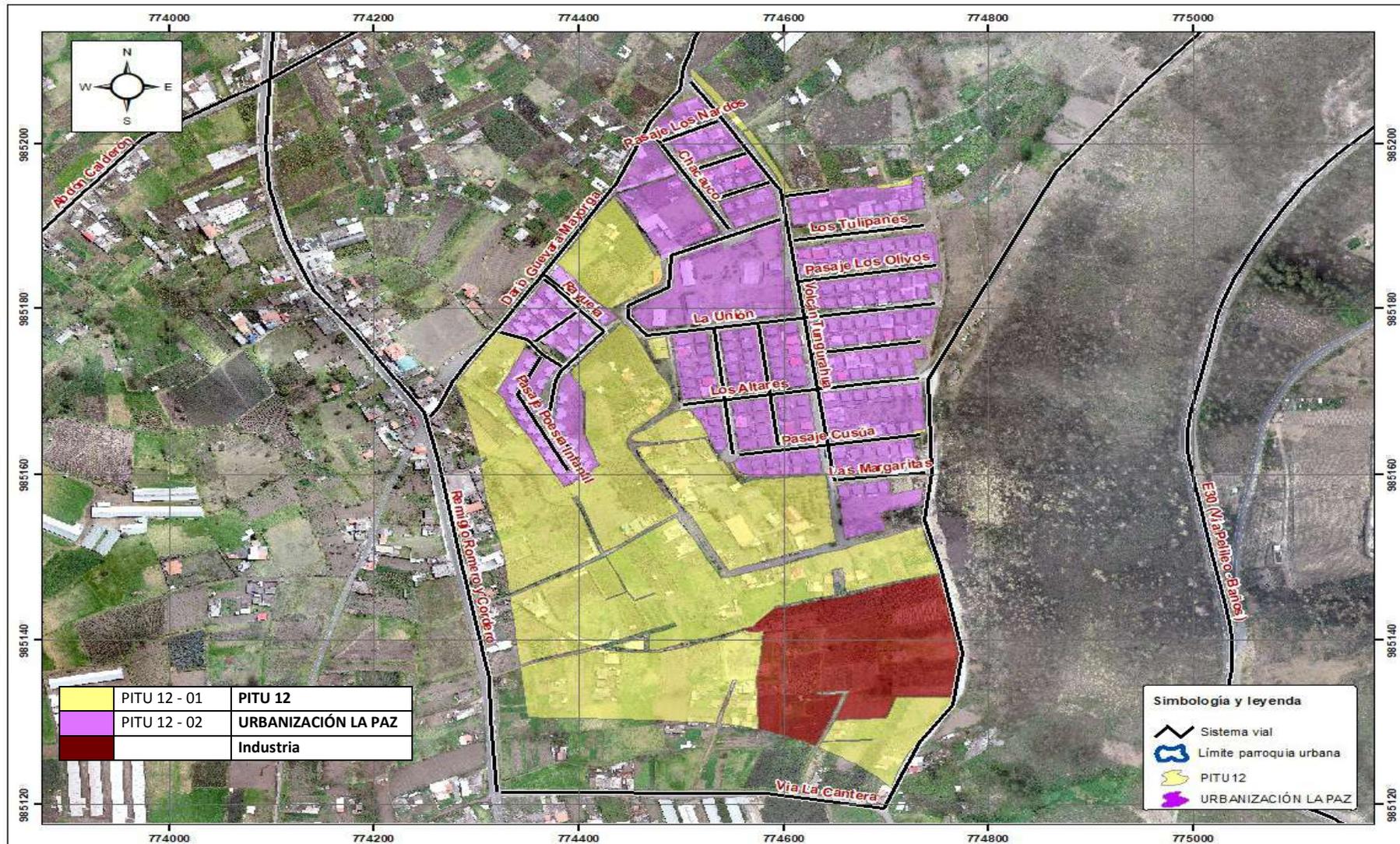
ESTÁNDARES URBANOS										
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA							
PITU 11	LOCAL	1,00	0,20	9,00	ASFALTO PAVIMENTO RÍGIDO O FLEXIBLE	AP/AL/LE/CO/AP	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
NUEVO CEMENTERIO	LOCAL	1,00	0,20	9,00	ASFALTO PAVIMENTO RÍGIDO O FLEXIBLE	AP/AL/LE/CO/AP	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES			
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO
PITU 11	URBANO	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDACIÓN DESARROLLO

SIMBOLOGÍA SERVICIOS						SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	ALP	ALUMBRADO PÚBLICO	BA	ZO	CI
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD VOZ Y DATOS	TE	TELEFONÍA	BARRIAL	ZONAL	CIUDAD

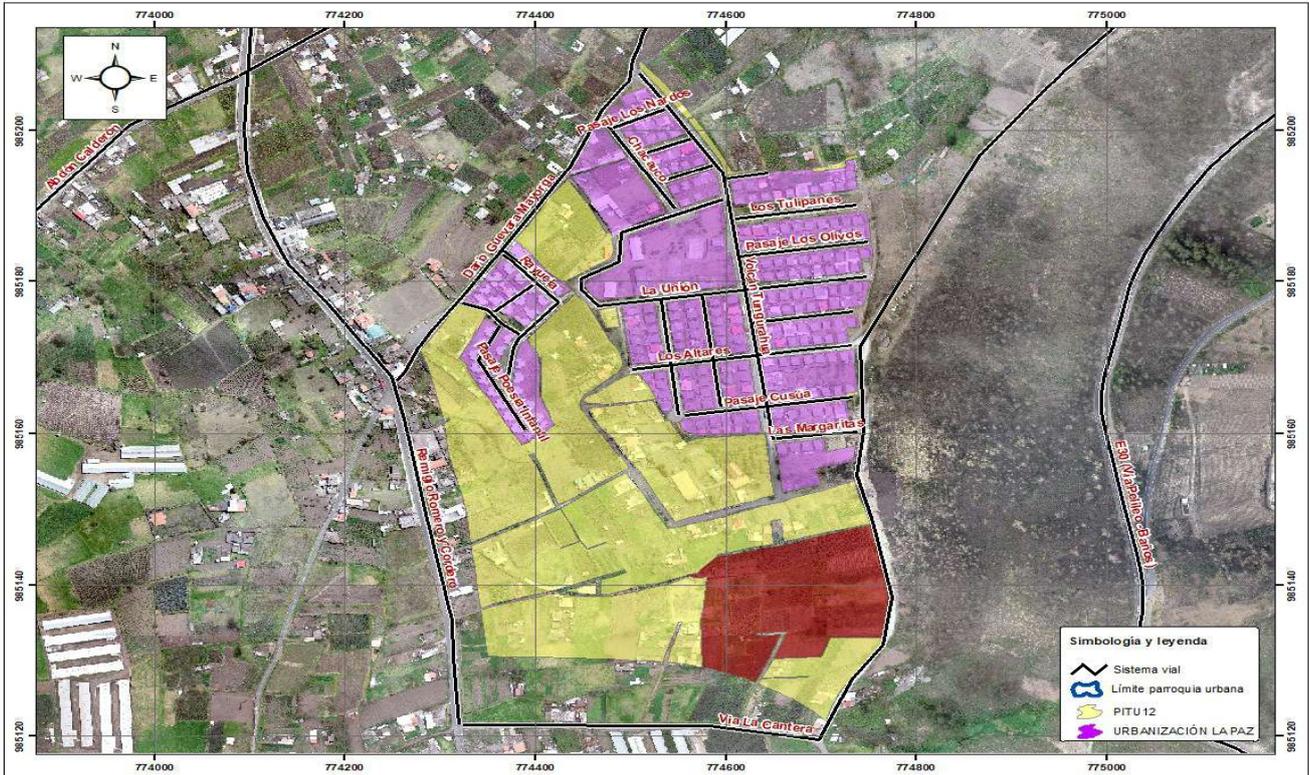


Cuadro 11. Normativa Sector La Paz, PITU 12





PARROQUIA URBANA	LA PAZ	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITU 12
		PLATAFORMA	P4



DESCRIPCIÓN:

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS						USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-		
PITU 12	VIVIENDA VI(2) - CO/SE	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	IN/AI SE/CI - SF/CI-TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
URBANIZACIÓN LA PAZ	VIVIENDA VI(1) - CO/BA	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO											
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITU 12	200	10	30%	5	3	0	3	158	225	1:2,5	1/2h
URBANIZACIÓN LA PAZ SEGÚN ORDENANZA QUE RIGE EL FUNCIONAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN LA PAZ I y II ETAPAS											

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M²/hab
		FRONTAL	LATERAL 1			POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA				
							PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA			
PITU 12	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	14
URBANIZACIÓN LA PAZ SEGÚN ORDENANZA QUE RIGE EL FUNCIONAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN LA PAZ I y II ETAPAS													

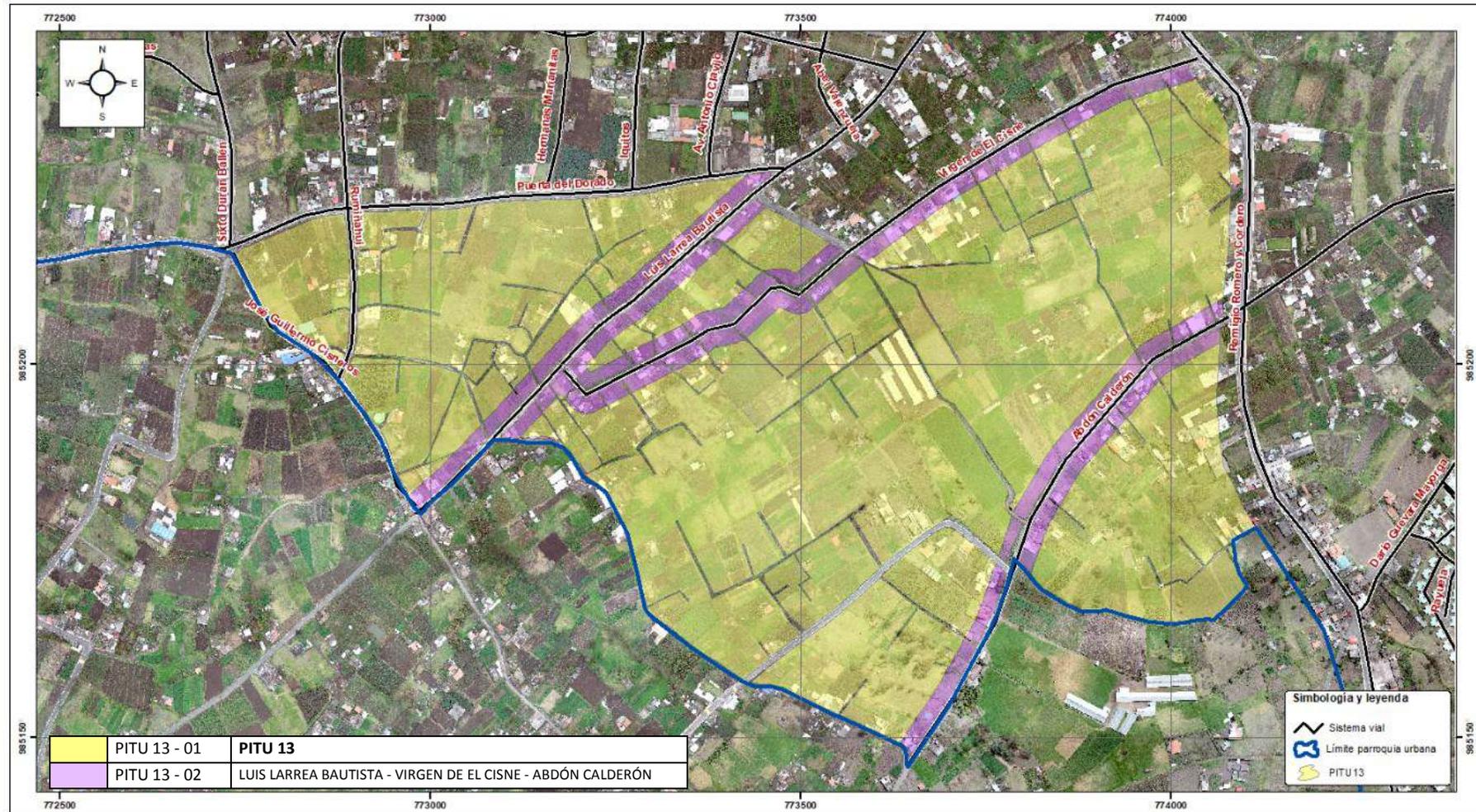
ESTÁNDARES URBANOS											
SECTOR VÍA O MANZANA	VIALIDAD	ACERA		ANCHO VÍA	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE	
		ANCHO	ALTURA								
PITU 12	LOCAL	1,00	0,20	9,00	ASFALTO PAVIMENTO RÍGIDO O FLEXIBLE	AP/AL/LE/CO/AP	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA	
URBANIZACIÓN LA PAZ SEGÚN ORDENANZA QUE RIGE EL FUNCIONAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN LA PAZ I y II ETAPAS											

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES			
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO
PITU 12	URBANO	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDACIÓN

SIMBOLOGÍA SERVICIOS						SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	AL P	ALUMBRADO PÚBLICO	BA	ZO	CI
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD	TE	TELEFONÍA	BARRIAL	ZONAL	CIUDAD



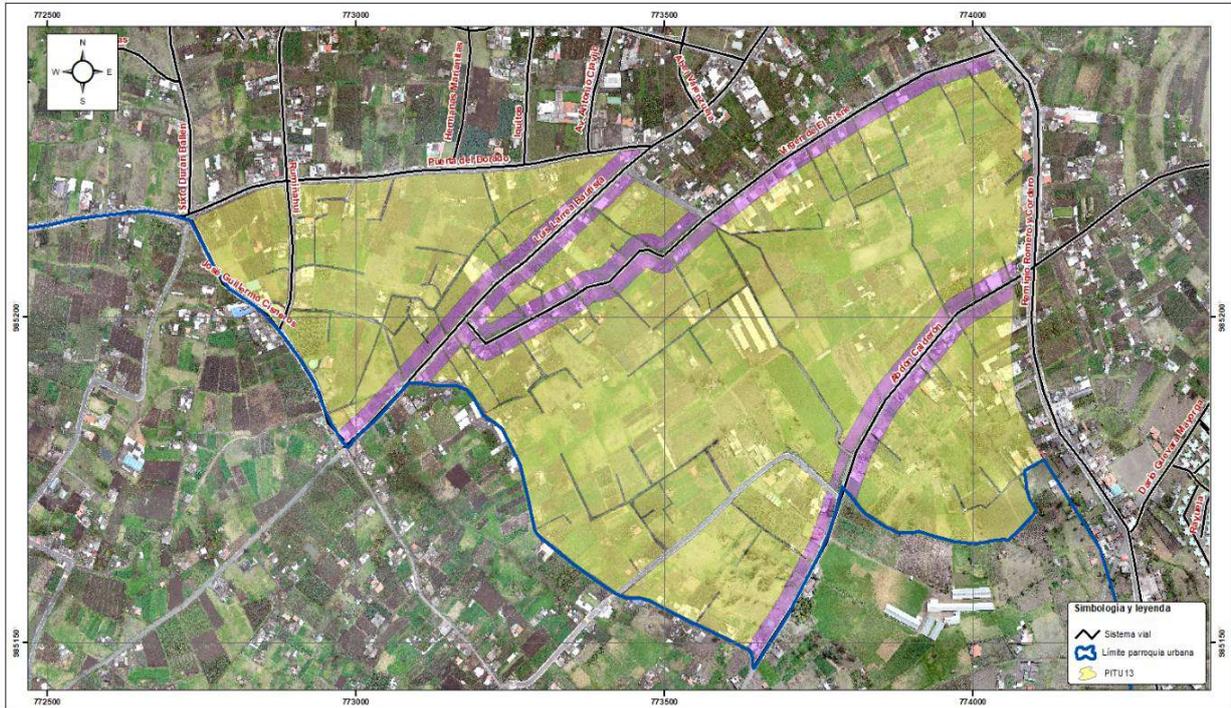
Cuadro 12 . Normativa, Sector La Paz, PITU 13





Cuadro 13. Normativa para el centro poblado Artezón, en el Sector La Matriz, Pitr 13

PARROQUIA URBANA	EL TAMBO CENTRAL	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITU 13
		PLATAFORMA	P5



DESCRIPCIÓN : Inicia en la intersección entre José Guillermo Cisneros y Luis Larrea Bautista siguiendo por Luis Larrea Bautista hasta llegar al punto de intersección con la calle Puerta del Dorado.
Inicia en la intersección entre Luis Larrea Bautista y Virgen de El Cisne continua por la Virgen de El Cisne hasta el punto de intersección de la misma con Remigio Romero y Cordero.
Inicia desde la Abdón Calderón hasta la intersección de la misma con la Remigio Romero y Cordero.

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTIVA -RD-		
PITU 13	AGRÍCOLA VIVIENDA: VI(1) CO/BA									IN/AI SE/CI -SF/CI-TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
LUIS LARREA BAUTISTA - VIRGEN DE EL CISNE - ABDÓN CALDERÓN	VIVIENDA VI(2)-CO/SE	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/M	



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO O M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITU 13	220	10	30%	5	3	0	3	430	614	1:2	1/2h
LUIS LARREA BAUTISTA - VIRGEN DE EL CISNE - ABDÓN CALDERÓN	500	15	60%	5	3	0	3	378	540	1:2	1/2h

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITU 13	5A6-25	A: AISLADA CON RETIRO FRONTAL, LATERALES A LOS DOS LADOS Y POSTERIOR.		25%	55%	5	3 i - 3 d	3	2	6	3	9	24
LUIS LARREA BAUTISTA - VIRGEN DE EL CISNE - ABDÓN CALDERÓN	5B12-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	220%	5	3	3	4	12	6	18	24

ESTÁNDARES URBANOS

SECTOR VÍA O MANZANA	VIALIDAD	ACERA		ANCHO VÍA	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO	ALTURA							
PITU 13	LOCAL	1,00	0,20	9,00	ADOQUÍN PAVIMENTO RÍGIDO O FLEXIBLE	AP/AL/LE/CO/A P	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
	LOCAL	1,00	0,20	9,00		AP/AL/LE/CO/A P	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES

POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO		
			CONSOLIDACIÓN	DESARROLLO	
PITU 13	URBANO	NO CONSOLIDADO			

SIMBOLOGÍA SERVICIOS

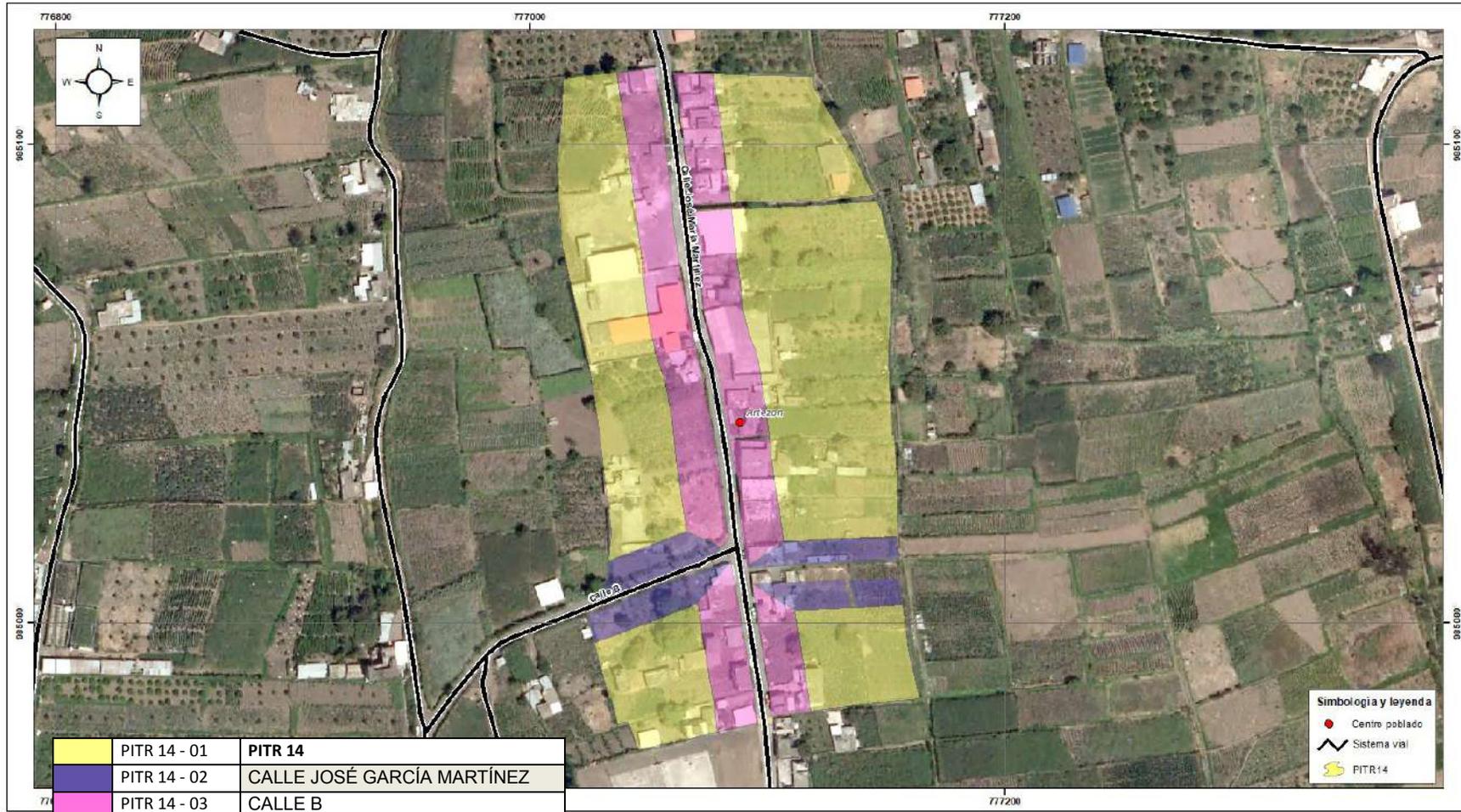
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	AL P	ALUMBRADO PÚBLICO
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD VOZ Y DATOS	TE	TELEFONÍA

SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO

BA	ZO	CI
BARRIAL	ZONAL	CIUDAD



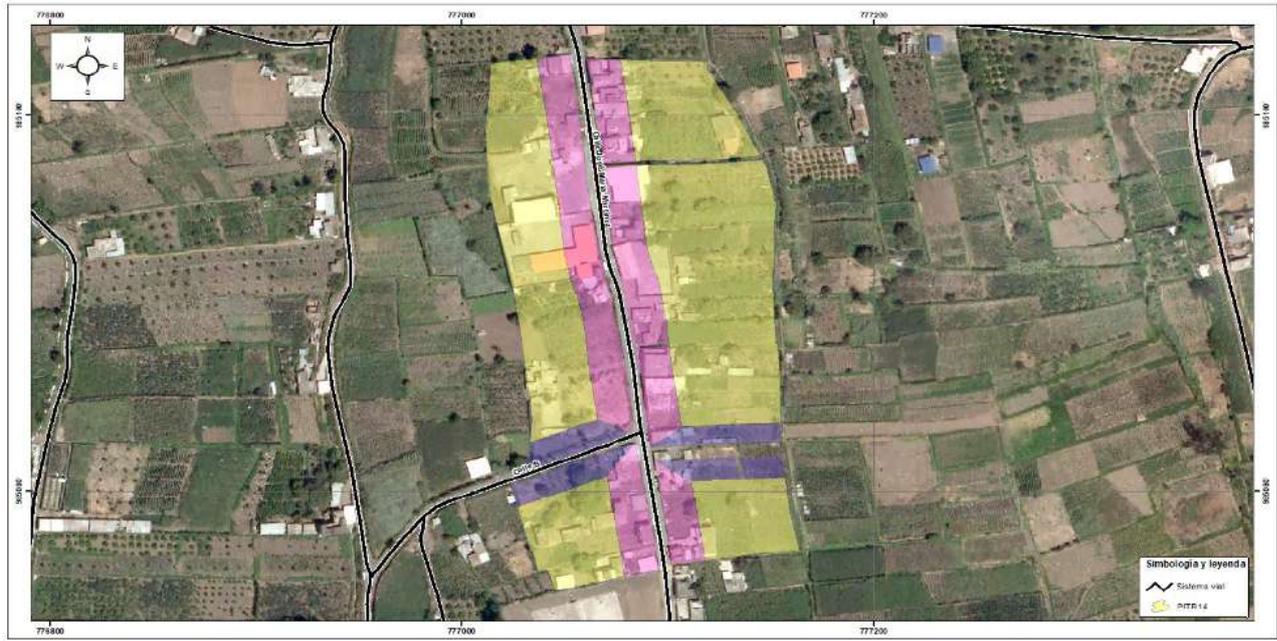
Cuadro 13. Normativa para el centro poblado Artesón, en el Sector PITR 14





Cuadro 14. Normativa para el centro poblado Chaupi, en el Sector PITR 15

PARROQUIA RURAL	SECTOR ARTESÓN	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITR 14
		PLATAFORMA	ARTESON : AR



DESCRIPCIÓN

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTIVA -RD-		
PITR 14	AGRÍCOLA VIVIENDA: VI(1) CO/BA									IN/AI SE/CI - SF/CI-TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
CALLE JOSÉ GARCÍA MARTÍNEZ	VIVIENDA VI(2) - CO/SE	ED:	CU:	SA:	BS:	RE:	GP:	RD:	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3, ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	
CALLE B		BA/ZO/CI	BA/ZO/CI	BA/ZO/CI	BA/ZO/CI	BA/ZO/CI	BA/ZO/CI	BA/ZO		

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITR 14	220	10	30%	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h
CALLE JOSÉ GARCÍA MARTÍNEZ	250	12	30%	0	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
CALLE B	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h



NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL
		FORMA	DETALLE		FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
								PISOS	ALTURAS	PISO	ALTURA		
PITR 14	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		20	5	3	3	2	6	3	9	50%	110%
CALLE JOSÉ GARCÍA MARTÍNEZ	0E12-60	E: CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA CON RETIROS LATERAL Y POSTERIOR.		24	0	3	3	3	9	4	12	60%	198%
CALLE B	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		20	5	3	3	2	6	3	9	50%	110%

ESTÁNDARES URBANOS											
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE	
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA								
PITR 14	LOCAL	1,00	0,20	9,00	PAVIMENTO RÍGIDO FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE/CO/A P	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA	
CALLE JOSÉ GARCÍA MARTÍNEZ	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO/A P	CAT.-2	POSTE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN	
CALLE B	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO/A P	CAT.-2	POSTE 9	TOTAL		

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES				
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO	
PITR 14	RURAL	NO CONSOLIDADO		DESARROLLO PROMOCIÓN PRODUCTIVA

SIMBOLOGÍA SERVICIOS						
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	ALP	ALUMBRADO PÚBLICO	
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD VOZ Y DATOS	TE	TELEFONÍA	

SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
BA	ZO	CI
BARRIAL	ZONAL	CIUDAD



Cuadro 14. Normativa para el centro poblado Chaupi, en el Sector Pitr 15





PARROQUIA RURAL	SECTOR: CHAUPI	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITUR 15
		PLATAFORMA	CHAUPI



DESCRIPCIÓN

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VIA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS -	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITR 15	AGRÍCOLA VIVIENDA VI(1)-CO/BA	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3- CO/SE SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/M	IN/AI SE/CI - SE/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITR 15	220	10	30%	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h



NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FRONTAL	LATERAL			POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA				
							PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA			
PITR 15	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20

ESTÁNDARES URBANOS

SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA							
PITR 15	LOCAL	1,00	0,20	9,00	PAVIMENTO RÍGIDO FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE/CO/A P	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES

POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO		
PITR 15	RURAL	NO CONSOLIDADO		DESARROLLO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA

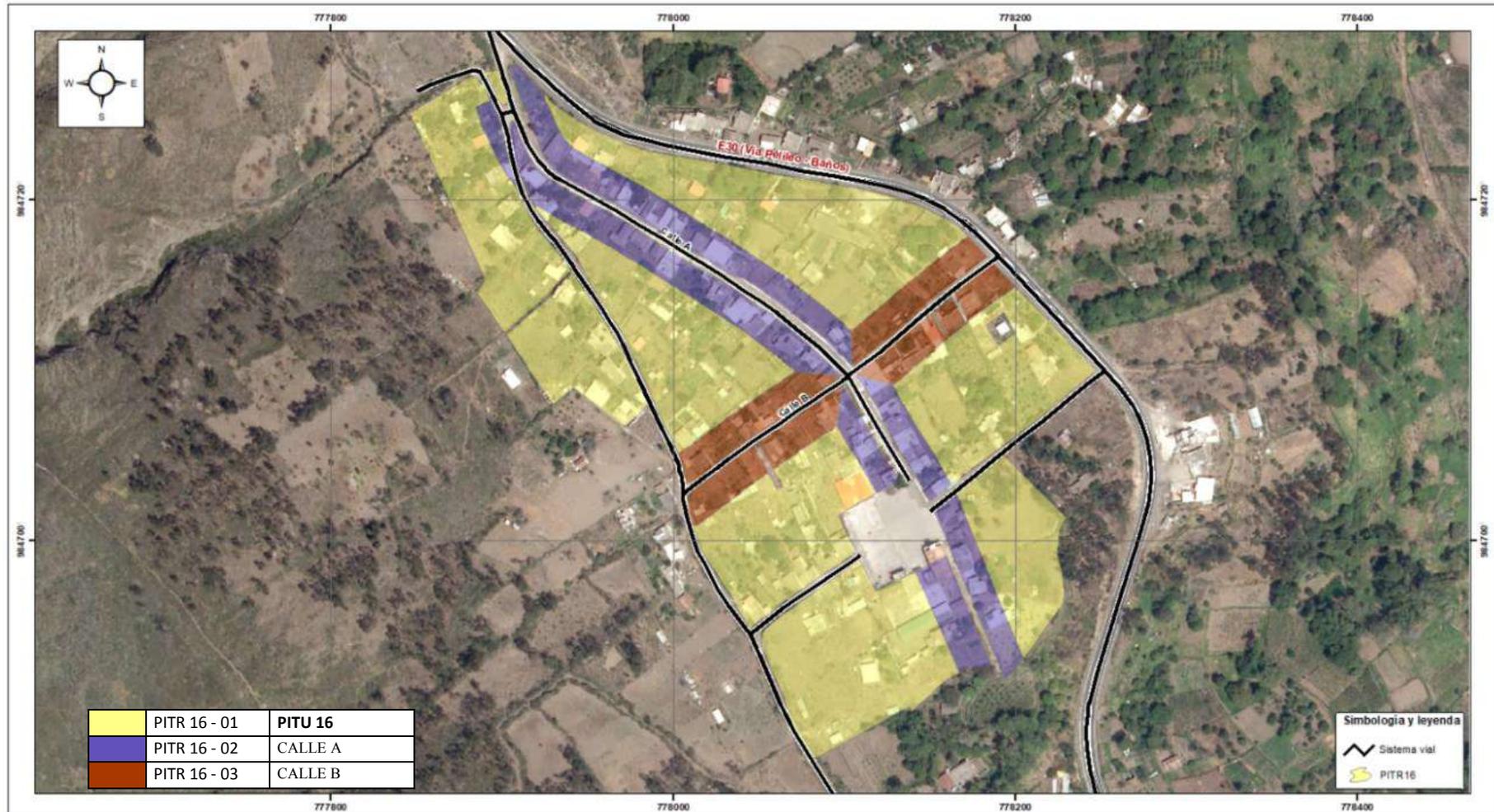
SIMBOLOGÍA SERVICIOS

SIMBOLOGÍA NIVEL DE

SIMBOLOGÍA SERVICIOS							SIMBOLOGÍA NIVEL DE			
USO							BA	ZO	CI	
AP	AGUA POTABLE		LE	TENDIDO ELÉCTRICO		AL P	ALUMBRADO PÚBLICO			
AL	ALCANTARILLADO		CO	CONECTIVIDAD		TE	TELEFONÍA	BARRIAL	ZONAL	CIUDAD



Cuadro 15. Normativa para el centro poblado El Pingue, en el Sector, Pitr 16





PARROQUIA RURAL	SECTOR: EL PINGUE	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITUR 16
		PLATAFORMA	EL PINGUE: PIN



DESCRIPCIÓN:

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS -	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITR 16	AGRICOLA VIVIENDA VI(1)-CO/BA								CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI-TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
CALLE A	VIVIENDA VI(2)-CO/SE	ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO		
CALLE B										

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITR 16	220	10	30%	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h
CALLE A	250	12	30%	0	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
CALLE B	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h



NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M²/hab
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITR 16	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	110%	5	3	3	2	6	4	12	20
CALLE A	0E12-60	E: CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA CON RETIROS LATERAL Y POSTERIOR.		60%	198%	0	3	3	3	9	4	12	24
CALLE B	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	110%	5	3	3	2	6	4	12	20

ESTÁNDARES URBANOS

SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA							
PITR 16	LOCAL	1,00	0,20	9,00	PAVIMENTO RÍGIDO	AP/AL/LE/CO/APP	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
CALLE A	COLECTORA	1,50	0,25	12,00	FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE/CO/APP	CAT.-2	POSTE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN
CALLE B	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO/APP	CAT.-2	POSTE 9	TOTAL	

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES

POLIGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO		
PITR 16	RURAL	NO CONSOLIDADO		DESARROLLO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA

SIMBOLOGÍA SERVICIOS

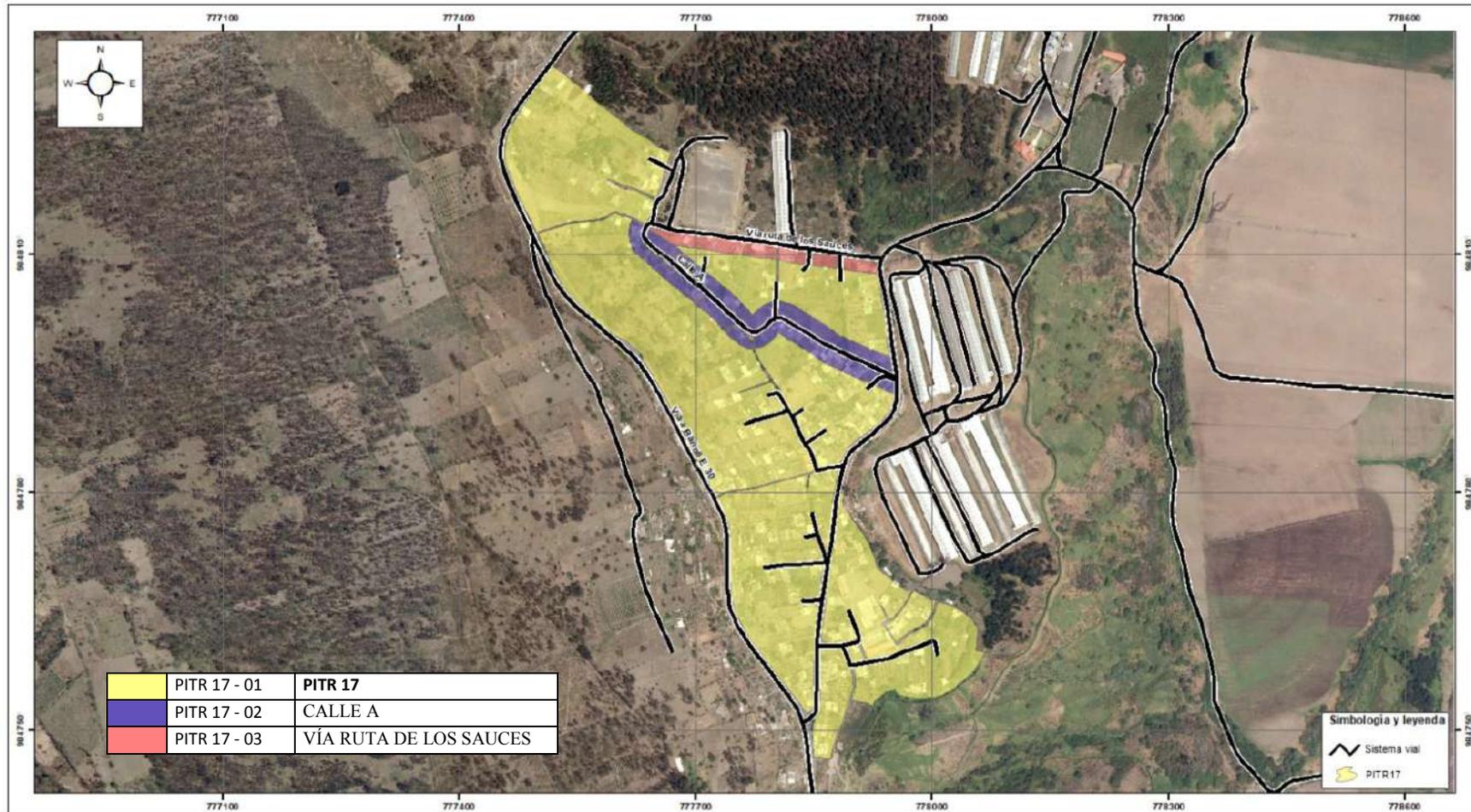
AP	AGUA POTABLE	LE	ENDIDO ELÉCTRICO	AL P	ALUMBRADO PÚBLICO
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD VOZ Y DATOS	TE	TELEFONÍA

SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO

BA	ZO	CI
BARRIAL	ZONAL	CIUDAD

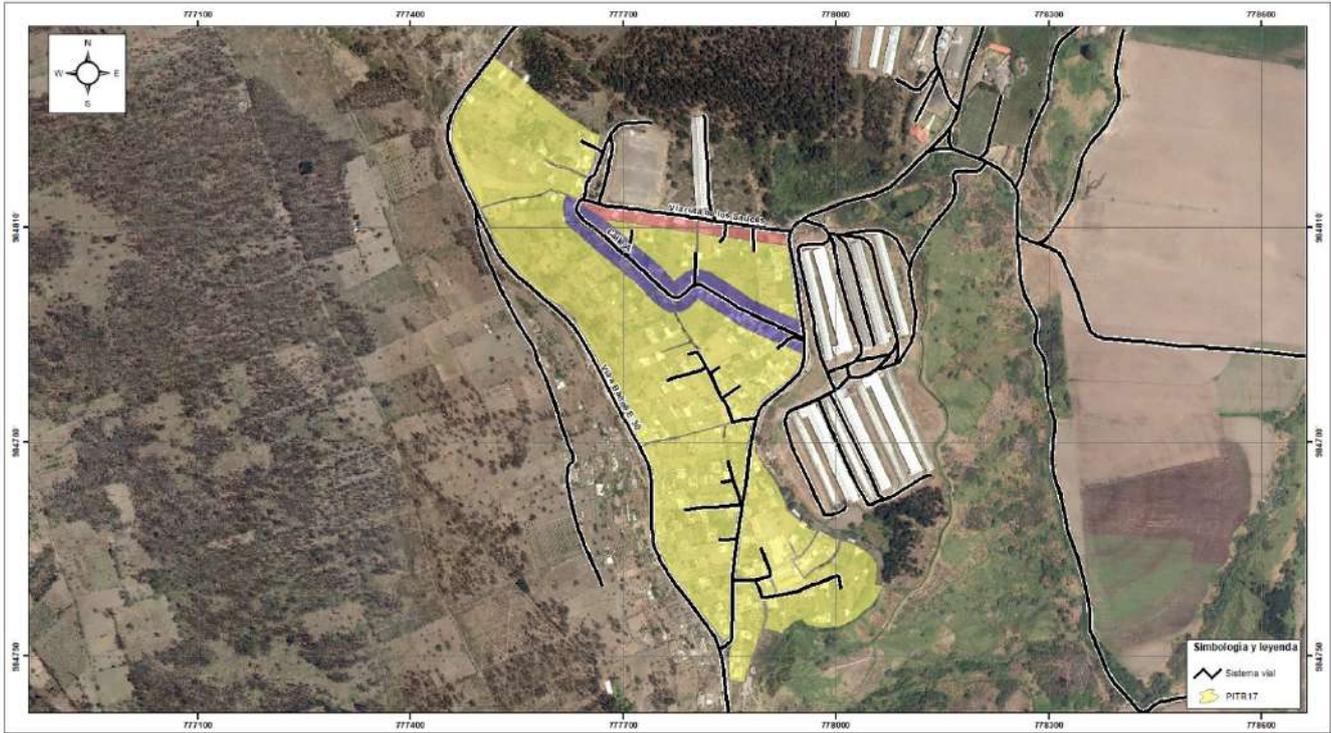


Cuadro 16. Normativa para el centro poblado Guadalupe, en el Sector, PITR 17.





PARROQUIA RURAL	SECTOR: GUADALUPE	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITR 17
		PLATAFORMA	GUADALUPE PE: GUA



DESCRIPCIÓN

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS -	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITR 17	AGRÍCOLA VIVIENDA VI(1)-CO/BA								CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
CALLE A	VIVIENDA VI(2)-CO/SE	ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO		
VÍA RUTA DE LOS SAUCES										

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN:				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				RETROS	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITR 17	220	10	30%	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h
CALLE A	250	12	30%	0	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
VÍA RUTA DE LOS SAUCES	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h



NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITR 17	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20
CALLE A	0E12-60	E: CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA CON RETIROS LATERAL Y POSTERIOR.		60%	198%	0	3	3	3	9	4	12	24
VÍA RUTA DE LOS SAUCES	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20

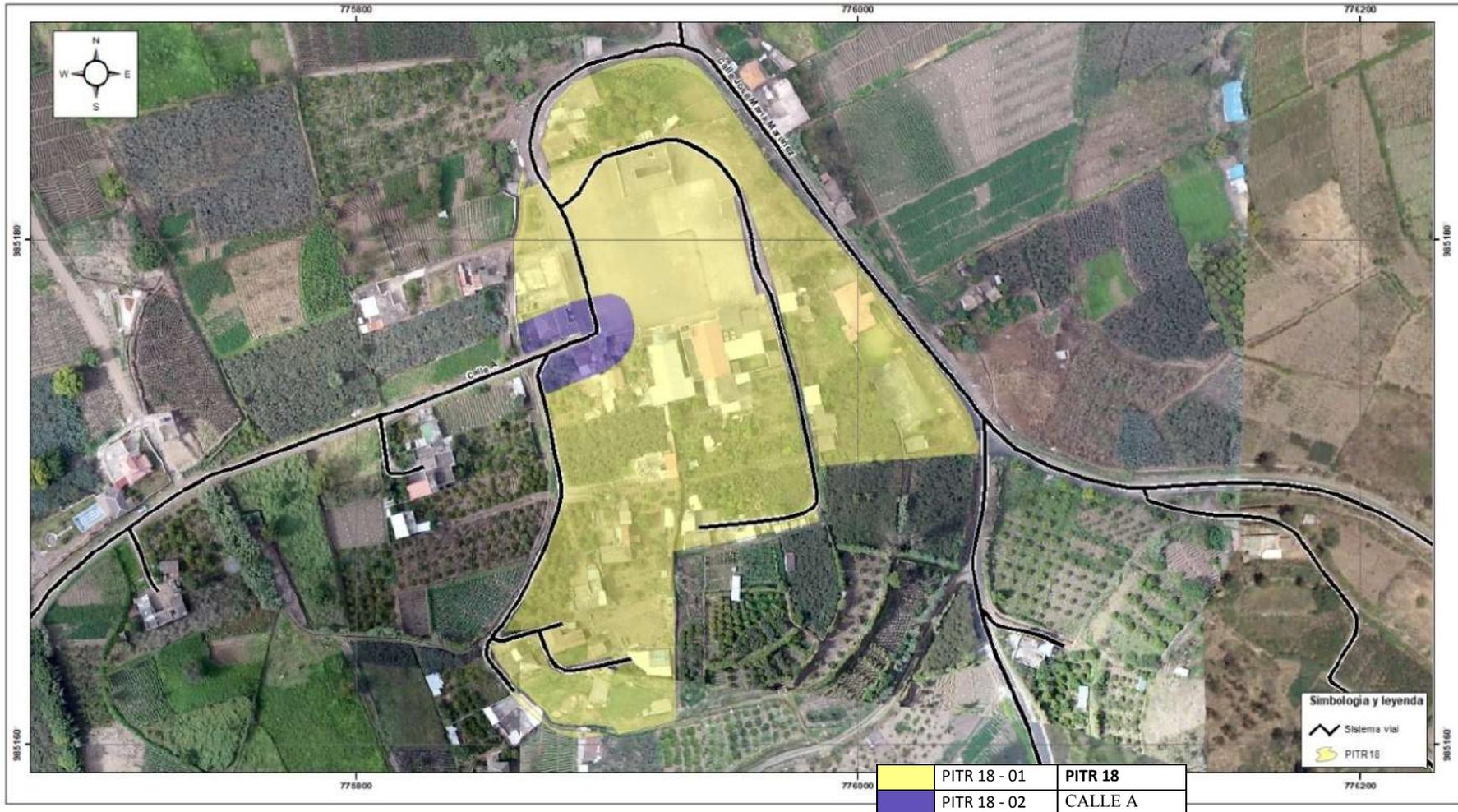
ESTÁNDARES URBANOS											
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE	
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA								
PITR 17	LOCAL	1,00	0,20	9,00	PAVIMENTO RÍGIDO	AP/AL/LE/CO/A P	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA	
CALLE A	COLECTORA	1,50	0,25	12,00	FLEXIBLE O ADOQUÍN	AP/AL/LE/CO/A P	CAT.-2	POSTE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75	
VÍA RUTA DE LOS SAUCES	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO/A P	CAT.-2	POSTE 9	TOTAL	BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN	

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES				
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO	
PITR 17	RURAL	NO CONSOLIDADO		DESARROLLO PROMOCIÓN PRODUCTIVA

SIMBOLOGÍA SERVICIOS						SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
A	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	AL P	ALUMBRADO PÚBLICO	BA	ZO	CI
A	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD VOZ Y DATOS	TE	TELEFONÍA	BARRIAL	ZONAL	CIUDAD

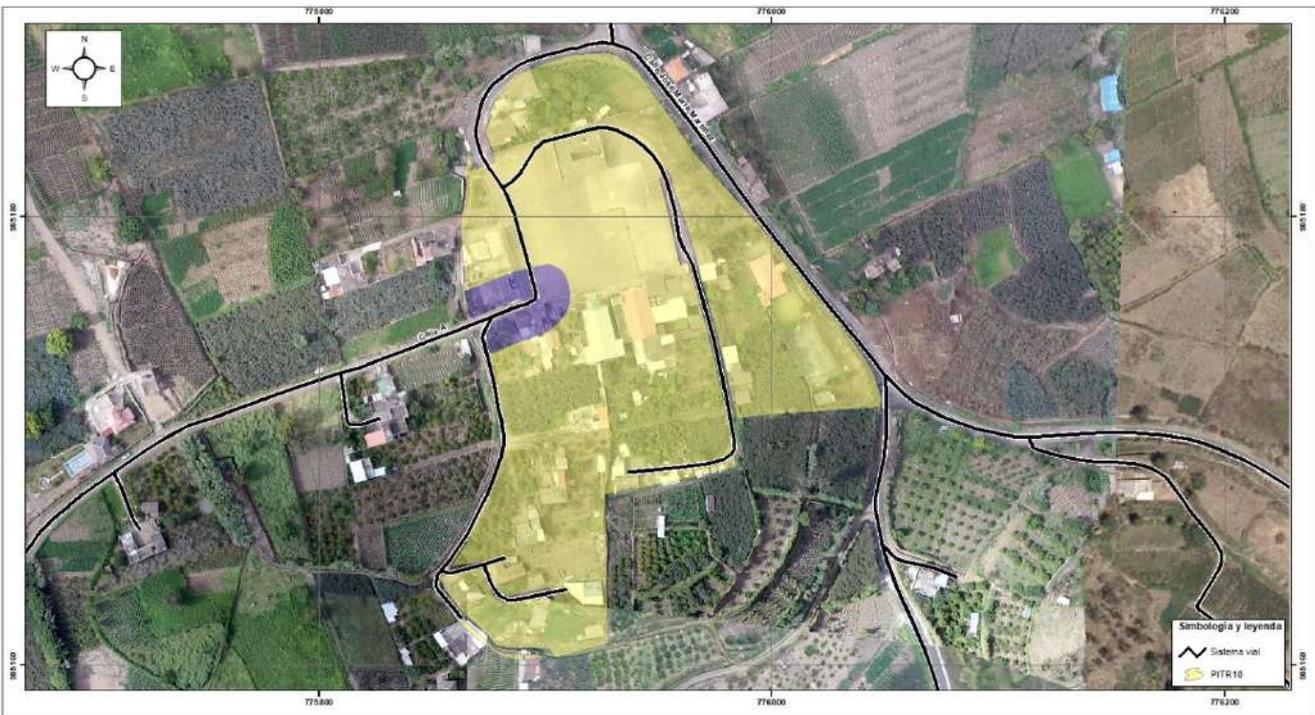


Cuadro 17. Normativa para el centro poblado Inapí, en el Sector, Pitr 18.





PARROQUIA RURAL	SECTOR: INAPI	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITUR 18
		PLATAFORMA	INAPI: INA



DESCRIPCIÓN:

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS -	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITR 18	AGRÍCOLA VIVIENDA VI(1)-CO/BA								CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/Z O, DEE/CI SEE/ZO , SEE/CI
CALLE A	VIVIENDA VI(2)-CO/SE	ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO		



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO											
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO O M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICU LAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDA D NETA Hab/Ha	DENSID AD BRUTA Hab/Ha	RELAC IÓN LOTE	DISTAN CIA ENTRE BLOQU ES
				FRO NTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITR 18	220	10	30%	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h
CALLE A	250	12	30%	0	0	0	3	126	180	1:2	1/2h

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDI GO	TIPOLOGÍA		COEFI CIENTE MÁXIM O OCUPAC IÓN PLANTA BAJA	COEFICI ENTE MÁXIM O OCUPA CIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABIT A- BILIDA D MÍNIM O M ² /ha b
		FOR MA	DETTA L E			FRO NTAL	LATERAL 1	POSTERI OR	BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTUR A	PISOS	ALTUR A	
PITR 18	5B6- 50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50 %	110%	5	3	3	2	6	3	9	20
CALLE A	0E12- 60	E: CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA CON RETIROS LATERAL Y POSTERIOR.		60 %	198%	0	3	3	3	9	4	12	24

ESTÁNDARES URBANOS										
SECTOR VIA O MANZANA	JERARQ UI- ZACION VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIM O	PAVIM ENTOS	SERVICIO S	MOBILIARIO URBANO	ALUMB RADO PÚBLICO	SEÑALIZ ACION	PAISAJE
		ANCH O MÍNIMO	ALTU RA							
PITR 18	LOCAL	1,00	0,20	9,00	PAVIMEN TO RÍGIDO	AP/AL/LE /CO/A P	CAT. 1	POSTE 6	TOTA L	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
CALLE A	COLECT ORA	1,50	0,25	12,00	FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE /CO/A P	CAT.- 2	POSTE 9	TOTA L	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES			
POLÍGONO	CLASIFICACI ÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO
PITR 18	RURAL	NO CONSOLIDADO	DESARROLLO PROMOCIÓN PRODUCTIVA

SIMBOLOGÍA SERVICIOS							SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	ALP	ALUMBRADO PUBLICO		BA	ZO	CI
AL	ALCANTA RILLADO	CO	CONECTIVIDA D VOZ Y DATOS	TE	TELEFONÍA		BARR IAL	ZONA L	CIUD AD



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN
**SAN PEDRO DE
PELILEO**

CONCEJO MUNICIPAL

Cuadro18. Normativa para la parroquia rural Benítez, PITU BE19.





PARROQUIA RURAL	BENÍTEZ	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITU BE 19
		PLATAFORMA	BE



DESCRIPCIÓN:

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS						USOS CONDICIONADOS -	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENES TARE SOCIA L -BS-	RELIGIO SO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-		
PITUBE 19	AGRICOLA-VIVIENDA VI(1)-CO/BA	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
CALLE A	VIVIENDA VI (2)-CO/SE	ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI		
CALLE 1 ENTRE AVE. A Y CALLE D, CALLE D ENTRE CALLE 2 Y CALLE 1 CALLE 2 HASTA CALLE D		ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI		
AVENIDA A		ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI		



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITUBE 19	220	10	30%	3	3	0	3	143	205	1:2	1/2h
CALLE A	500	15	50%	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
CALLE 1 ENTRE AVE. A Y CALLE D, CALLE D ENTRE CALLE 2 Y CALLE 1 CALLE 2 HASTA CALLE D	250	12	50%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
AVENIDA A	250	12	50%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITUBE 19	5B6-50	B:	PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.	50%	110%	3	3	3	2	6	4	12	20
CALLE A	5H9-50	H:	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL, POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.	50%	165%	5	3	3	3	9	4	12	24
CALLE 1 ENTRE AVE. A Y CALLE D, CALLE D ENTRE CALLE 2 Y CALLE 1 CALLE 2 HASTA CALLE D	5H9-50												
AVE NIDA A	5H12-60												



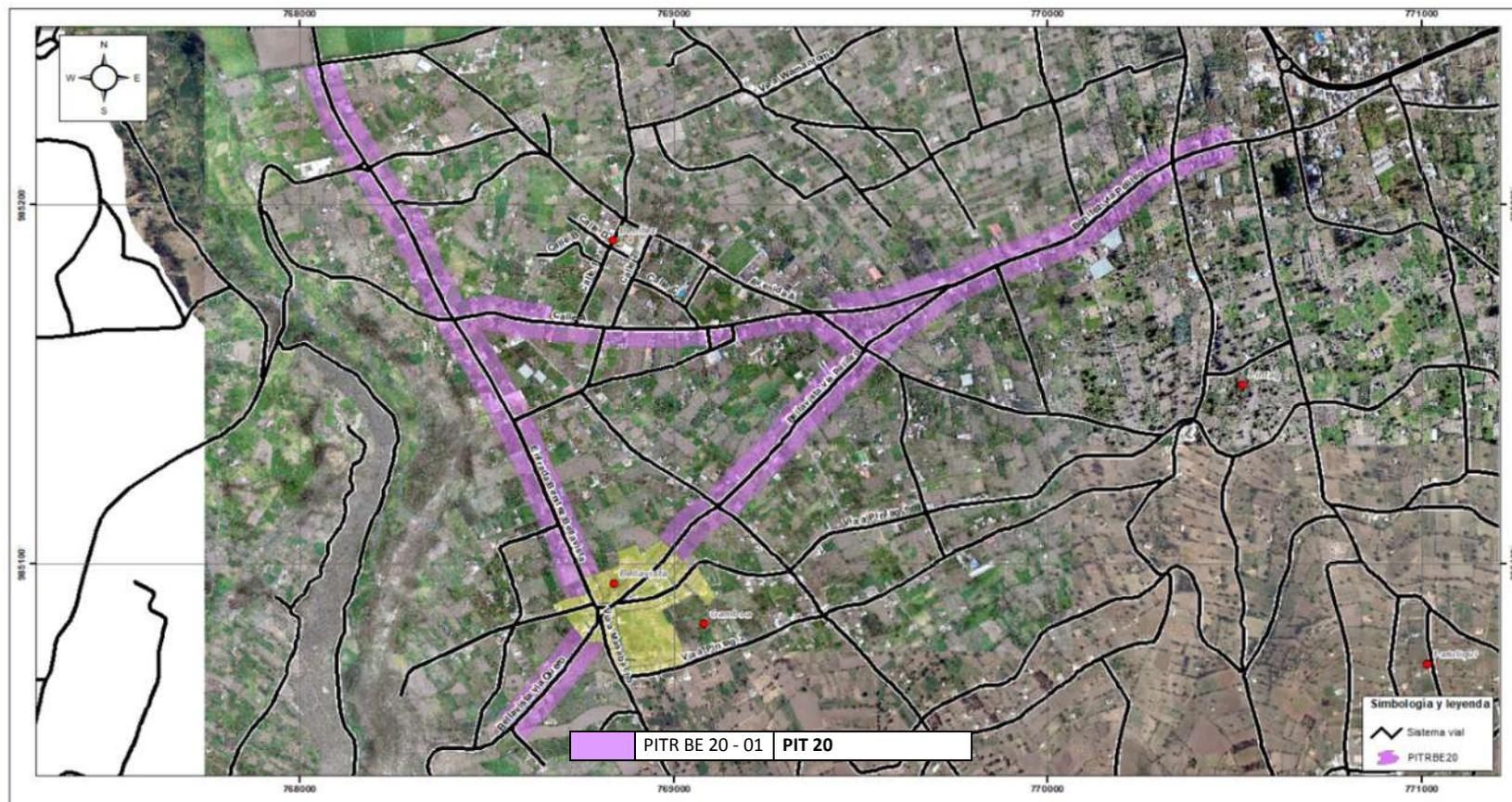
ESTÁNDARES URBANOS										
SECTOR VIA O MANZANA	JERARQUIZ CIÓN VIAL	ACERA		ANCH O VÍA MÍNIM O	PAVIME NTOS	SERVICIOS	MOBILIA RIO URBANO	ALUMBR ADO PÚBLICO	SEÑALIZA CIÓN	PAISAJE
		ANC HO MÍNIM O	ALT URA							
PITUBE 19	LOCAL	1,00	0,20	9,00	PAVIME NTO RÍGIDO FLEXIBL E, O ADOQUÍ N	AP/AL/LE/ CO/AP	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
CALLE A	COLECTOR A	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/ CO/AP	CAT.- 2	POSTE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN
CALLE 1 ENTRE AVE. A Y CALLE D, CALLE D ENTRE CALLE 2 Y CALLE 1 CALLE 2 HASTA CALLE D	COLECTOR A	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/ CO/AP	CAT.- 2	POSTE 9	TOTAL	
AVENIDA A	COLECTOR A	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/ CO/AP	CAT.- 2	POSTE 9	TOTAL	

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES						
POLÍGON O	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO			
			PITU BE 19	URBANO	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDACIÓN

SIMBOLOGÍA SERVICIOS						SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	AL P	ALUMBRADO PUBLICO	BA	ZO	CI
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDA D	TE	TELEFONÍA	BARRIAL	ZONAL	CIUDAD



Cuadro 19. Normativa para la parroquia rural Benítez, Vías, PITR BE 20.





PARROQUIA RURAL	BENÍTEZ	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITRBE 20
		PLATAFORMA	BE



DESCRIPCIÓN:

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS -	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
ENTRADA BENÍTEZ BELLAVISTA, BENÍTEZ VÍA PELILEO	AGRÍCOLA VIVIENDA VI-(2) COM/SE	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO/CI	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
BELLAVISTA VÍA PELILEO										
BELLAVISTA VÍA QUERO										



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO O M2	FRENTE MÍNIMO O MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN:				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				RETIROS	FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2				
ENTRADA BENÍTEZ BELLAVISTA,	500	15	50%	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
BENÍTEZ VÍA PELILEO	500	15	50%	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
BELLAVISTA VÍA PELILEO	500	15	50%	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
BELLAVISTA VÍA QUERO	500	15	50%	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO O OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO O OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
ENTRADA BENÍTEZ BELLAVISTA,	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.	50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	24	
BENÍTEZ VÍA PELILEO			50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	24	
BELLAVISTA VÍA PELILEO			50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	24	
BELLAVISTA VÍA QUERO			50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	24	

ESTÁNDARES URBANOS

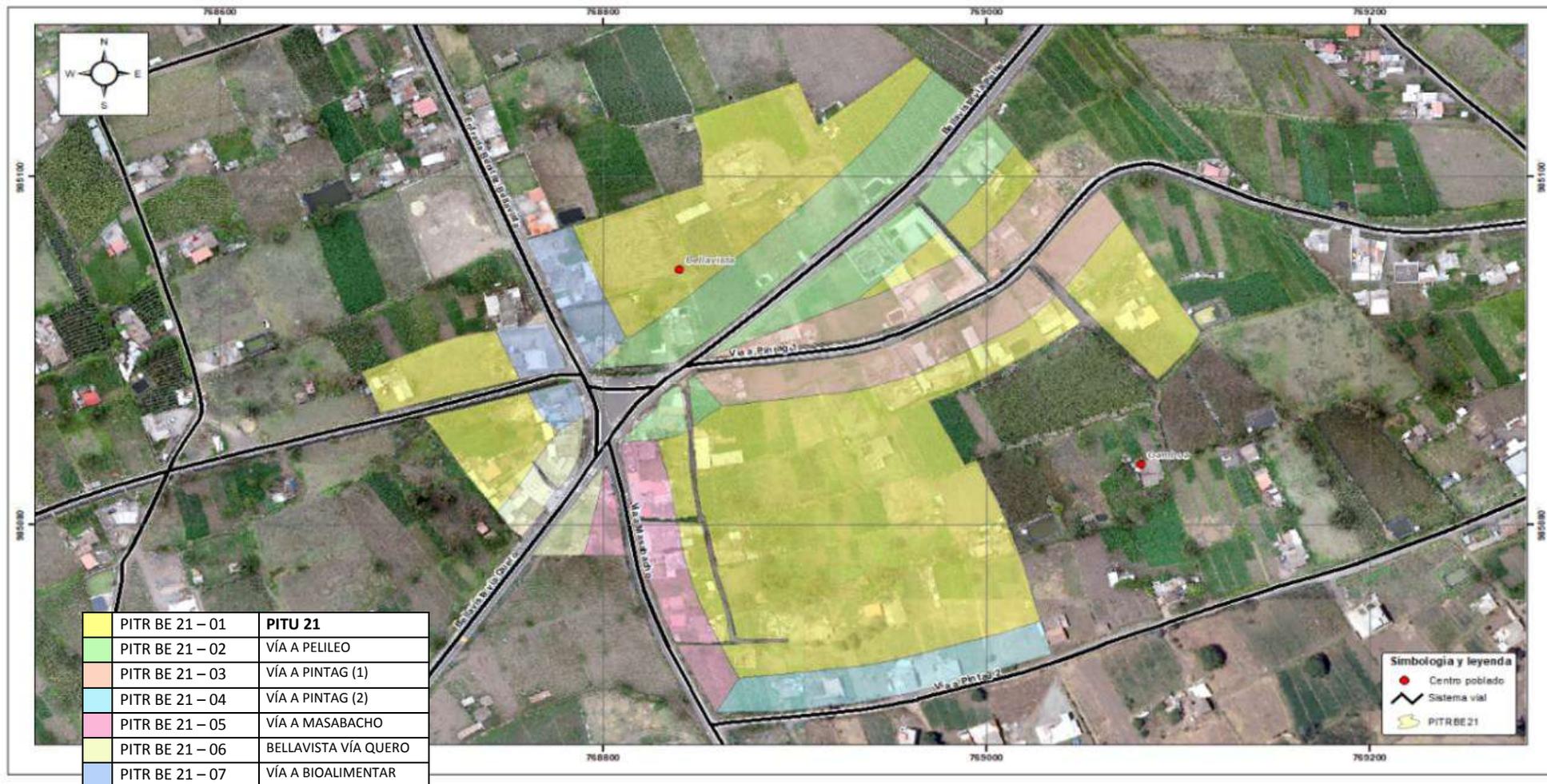
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA							
ENTRADA BENÍTEZ BELLAVISTA,	COLECTORA	1,50	0,25	12,00	PAVIMENTO RÍGIDO FLEXIBLE, O ADOPQUÍ	AP/AL/LE/CO/AP	CAT.- 2	POSTE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN
BENÍTEZ VÍA PELILEO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO/AP	CAT.- 2	POSTE 9	TOTAL	
BELLAVISTA VÍA PELILEO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO/AP	CAT.- 2	POSTE 9	TOTAL	
BELLAVISTA VÍA QUERO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO/AP	CAT.- 2	POSTE 9	TOTAL	

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES

POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO										
PITRBE20	RURAL	NO CONSOLIDADO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA						DESARROLLO				
SIMBOLOGÍA SERVICIOS											SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	ALP	ALUMBRADO PÚBLICO	BA	ZO	CI					
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD VOZ Y DATOS	TE	TELEFONÍA	BARRIAL	ZONAL	CIUDAD					



Cuadro 20. Normativa para la parroquia rural Benítez, Bellavista, Pitr BE 21.





PARROQUIA RURAL	BENÍTEZ - BELLAVISTA	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITRBE 21
		PLATAFORMA	BE



DESCRIPCIÓN:

NORMATIVA DE USO DE SUELO										
SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS -	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITRBE 21	VIVIENDA VI- (2) CO/SE	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO/CI	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI-TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
VÍA A PELILEO										
VÍA A PINTAG (1)										
VÍA A PINTAG (2)										
VÍA A MASABACHO										
BELLAVISTA VÍA QUERO										
VÍA A BIOALIMENTAR										

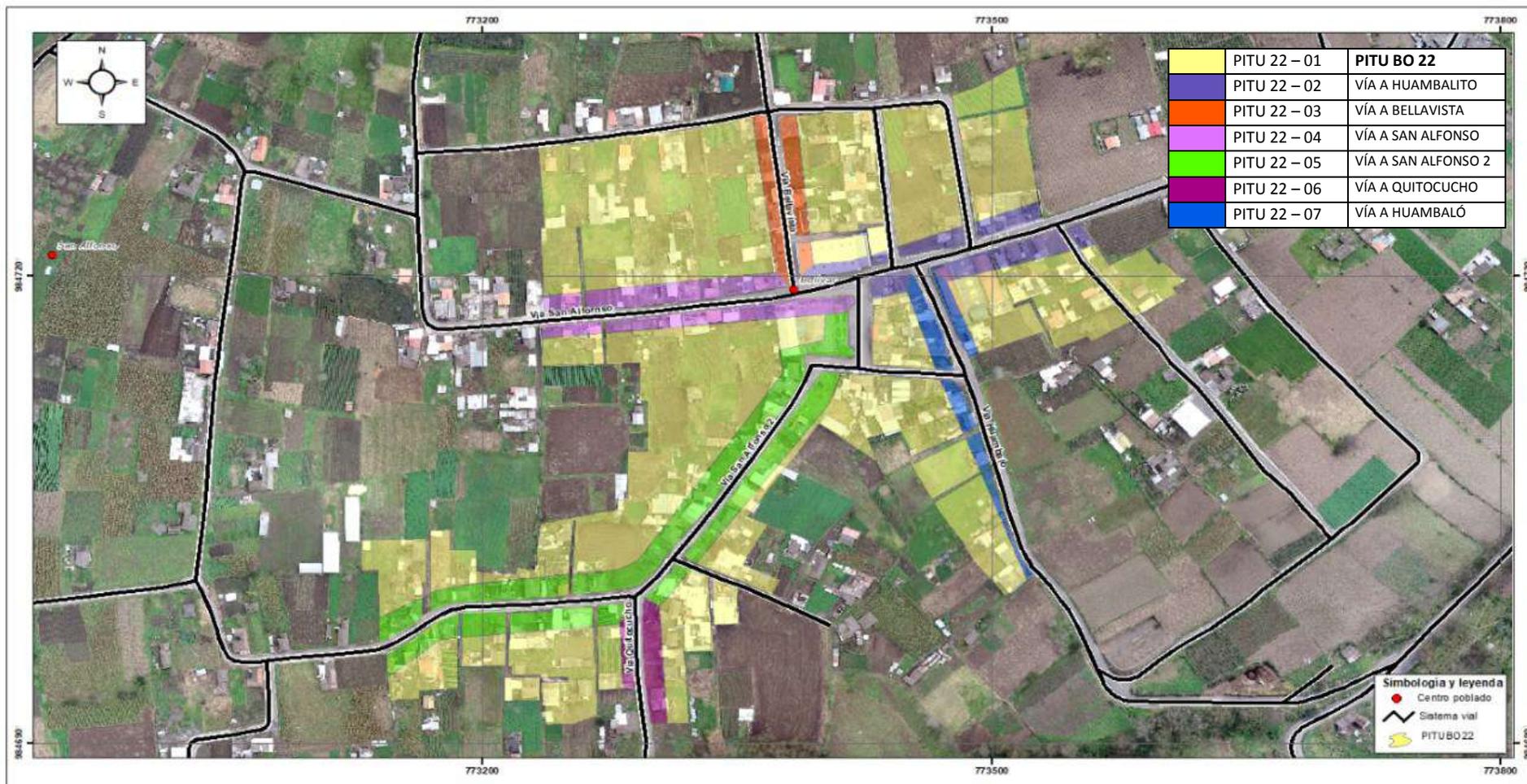
NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO											
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACION LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITRBE 21	220	10	30%	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h
VÍA A PELILEO	500	15	50%	5	3	0	3	63	90	1:2.5	1/2h
VÍA A PINTAG (1)	250	12	50%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
VÍA A PINTAG (2)	250	12	50%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
VÍA A MASABACHO	250	12	50%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
BELLAVISTA VÍA QUERO	500	15	50%	5	3	0	3	63	90	1:2.5	1/2h
VÍA A BIOALIMENTAR	250	12	50%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h



NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITRBE 21	5B6-50	B:	PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.	50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20
VÍA A PELILEO	5H6-50	H:	CONTINÚA CON RETIRO FRONTAL, POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.	50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	24
VÍA A PINTAG (1)	5B6-50	B:	PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.	50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	24
VÍA A PINTAG (2)	5B6-50			50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	24
VÍA A MASABACHO	5B6-50			50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	24
BELLAVISTA VÍA QUERO	5H6-50	H:	CONTINÚA CON RETIRO FRONTAL, POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.	50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	24
VÍA A BIOALIMENTAR	5B6-50	B:	PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.	50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	24
ESTÁNDARES URBANOS													
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE			
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA										
PITRBE 21	LOCAL	1,00	0,20	9,00	PAVIMENTO RÍGIDO FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE/CO/AP	CAT. 1	POST E 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA			
VÍA A PELILEO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00			CAT.- 2	POST E 9	TOTAL				
VÍA A PINTAG (1)	COLECTORA	1,50	0,25	12,00			CAT.- 2	POST E 9	TOTAL				
VÍA A PINTAG (2)	COLECTORA	1,50	0,25	12,00			CAT.- 2	POST E 9	TOTAL				
VÍA A MASABACHO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00			CAT.- 2	POST E 9	TOTAL				
BELLAVISTA VÍA QUERO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00			CAT.- 2	POST E 9	TOTAL				
VÍA A BIOALIMENTAR	COLECTORA	1,50	0,25	12,00			CAT.- 2	POST E 9	TOTAL				
DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES													
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO										
PITRBE 21	RURAL	NO CONSOLIDADO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA					DESARROLLO					
SIMBOLOGÍA SERVICIOS										SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO			
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	ALP	ALUMBRADO PÚBLICO	BA	ZO	CI					
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD VOZ Y DATOS	TE	TELEFONÍA	BARRIAL	ZONAL	CIUDAD					

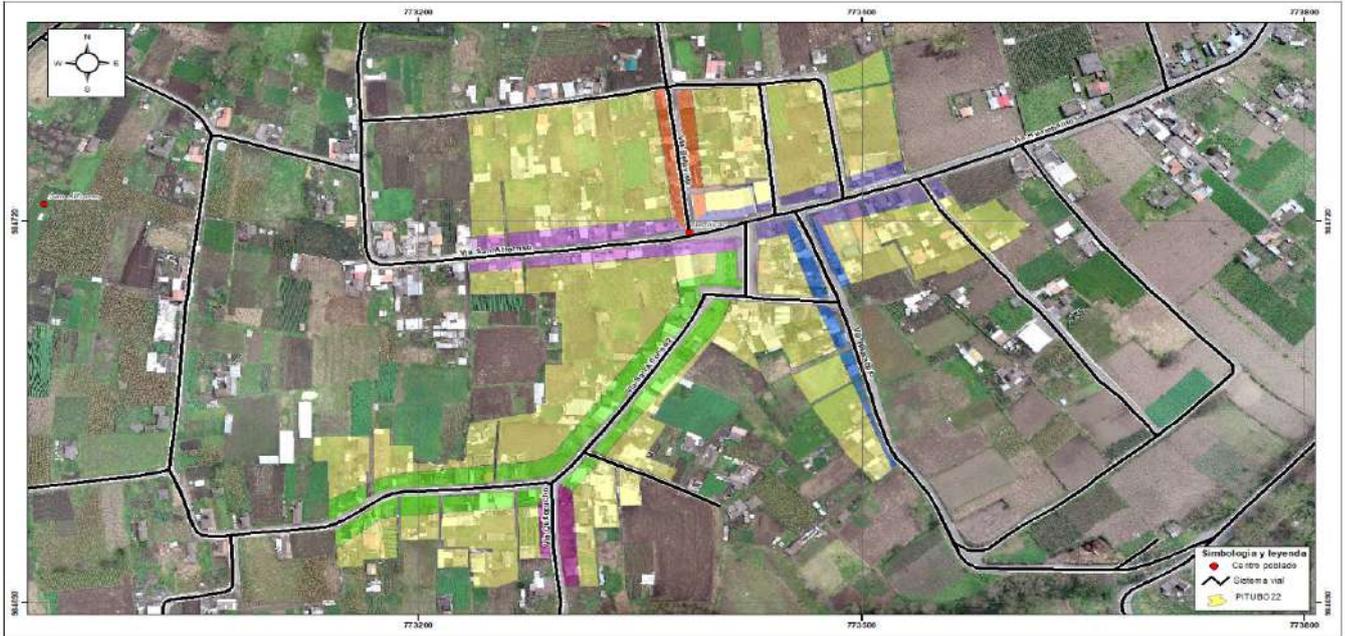


Cuadro 21. Normativa para la parroquia rural Bolivar, PITU BO 22.





PARROQUIA RURAL	BOLÍVAR	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITU BO22
		PLATAFORMA	BO



DESCRIPCIÓN:

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITUBO 22	VIVIENDA VI(1)-CO/BA	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
VÍA A HUAMBALITO	VI(2)-CO/SE	ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO/CI		
VÍA A BELLAVISTA	VIVIENDA VI(1)-CO/BA	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO		
VÍA A SAN ALFONSO	VI(2)-CO/SE	ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO/CI		
VÍA A SAN ALFONSO 2	VIVIENDA VI(1)-CO/BA	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO		
VÍA A QUITOCUCHO	VI(2)-CO/SE	ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO/CI		
VÍA A HUAMBALÓ			CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI			



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITUBO 22	220	10	30%	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h
VÍA A HUAMBALITO	500	15	50%	0	3	0	3	63	90	1:2.5	1/2h
VÍA A BELLAVISTA	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
VÍA A SAN ALFONSO	500	15	60%	0	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
VÍA A SAN ALFONSO 2	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
VÍA A QUITOCUCHO	500	15	50%	5	3	0	3	63	90	1:2.5	1/2h
VÍA A HUAMBALÓ	500	15	60%	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITUBO 22	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20
VÍA A HUAMBALITO	0H9-60	H: CONTINUA CON RETIRO FRONTAL, POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.		60%	200%	0	3	3	3	9	4	12	24
VÍA A BELLAVISTA	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20
VÍA A SAN ALFONSO	0H9-60	H: CONTINUA CON RETIRO FRONTAL, POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.		60%	200%	0	3	3	3	9	4	12	24
VÍA A SAN ALFONSO 2	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20
VÍA A QUITOCUCHO	5H9-60	H: CONTINUA CON RETIRO FRONTAL, POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.		60%	200%	5	3	3	3	9	4	12	24
VÍA A HUAMBALÓ	5H9-60	H: CONTINUA CON RETIRO FRONTAL, POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.		60%	200%	5	3	3	3	9	4	12	24



ESTÁNDARES URBANOS

SECTOR VÍA O MANZANA	VIALIDAD	ACERA		ANCHO VÍA	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO	ALTURA							
PITUBO 22	LOCAL	1,20	0,20	9,00	PAVIMENT O RÍGIDO FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE/CO /A P	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
VÍA A HUAMBALITO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO /A P	CAT.- 2	POS TE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN
VÍA A BELLAVISTA	LOCAL	1,20	0,20	9,00		AP/AL/LE/CO /A P	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
VÍA A SAN ALFONSO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO /A P	CAT.- 2	POS TE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN
VÍA A SAN ALFONSO 2	LOCAL	1,20	0,20	9,00		AP/AL/LE/CO /A P	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
VÍA A QUITOCUCHO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO /A P	CAT.- 2	POS TE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN
VÍA A HUAMBALÓ	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO /A P	CAT.- 2	POS TE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES

POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO		
PITUBO 22	URBANO	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDACIÓN	DESARROLLO	MEJORAMIENTO INTEGRAL

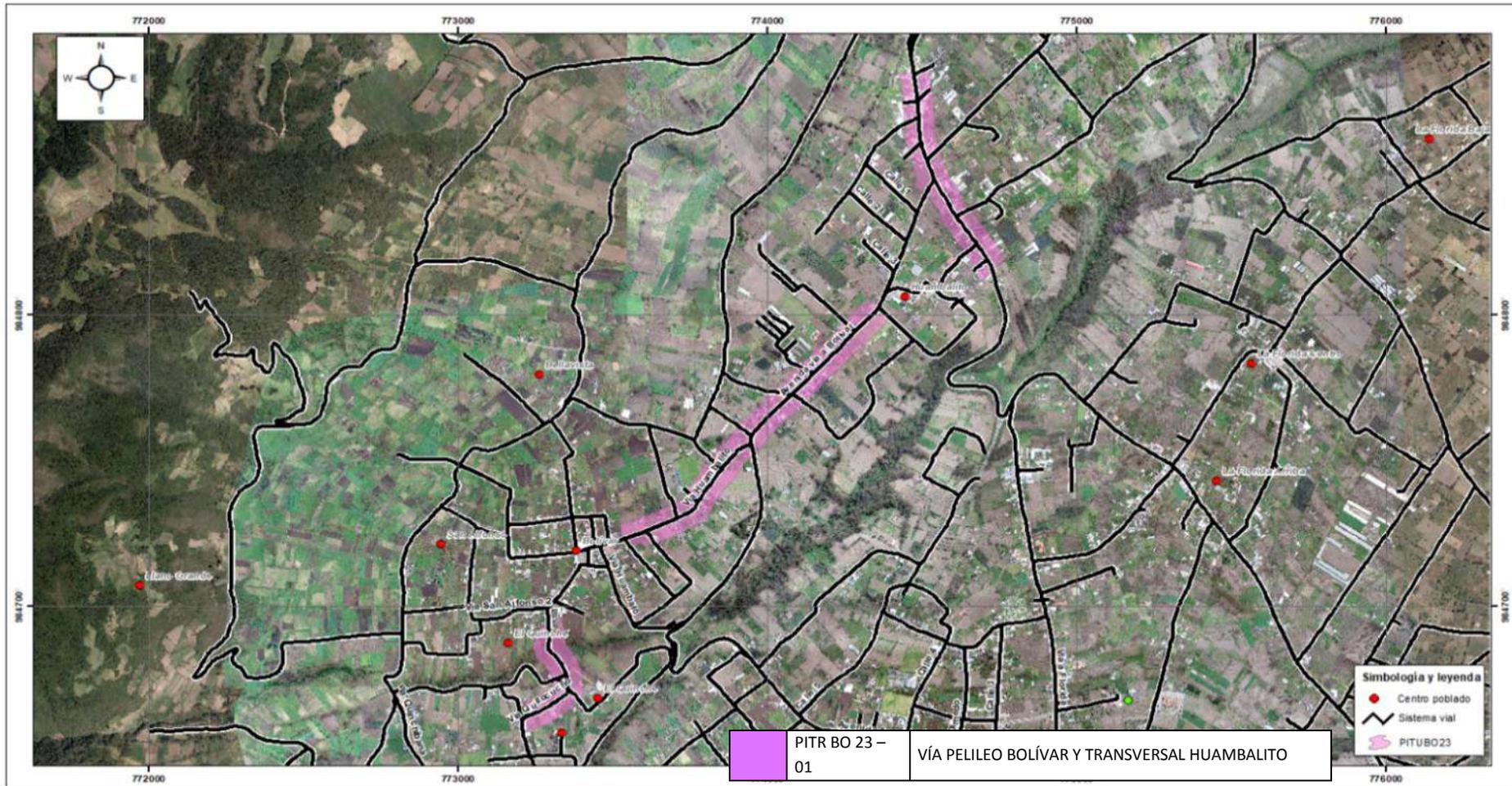
SIMBOLOGÍA SERVICIOS

SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO

SIMBOLOGÍA SERVICIOS						SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO				
AP	AGUA POTABLE		LE	TENDIDO ELÉCTRICO		AL P	ALUMBRADO PÚBLICO	BA	ZO	CI
AL	ALCANTARILLADO		CO	CONECTIVIDAD		TE	TELEFONÍA	BARRIAL	ZONAL	CIUDAD

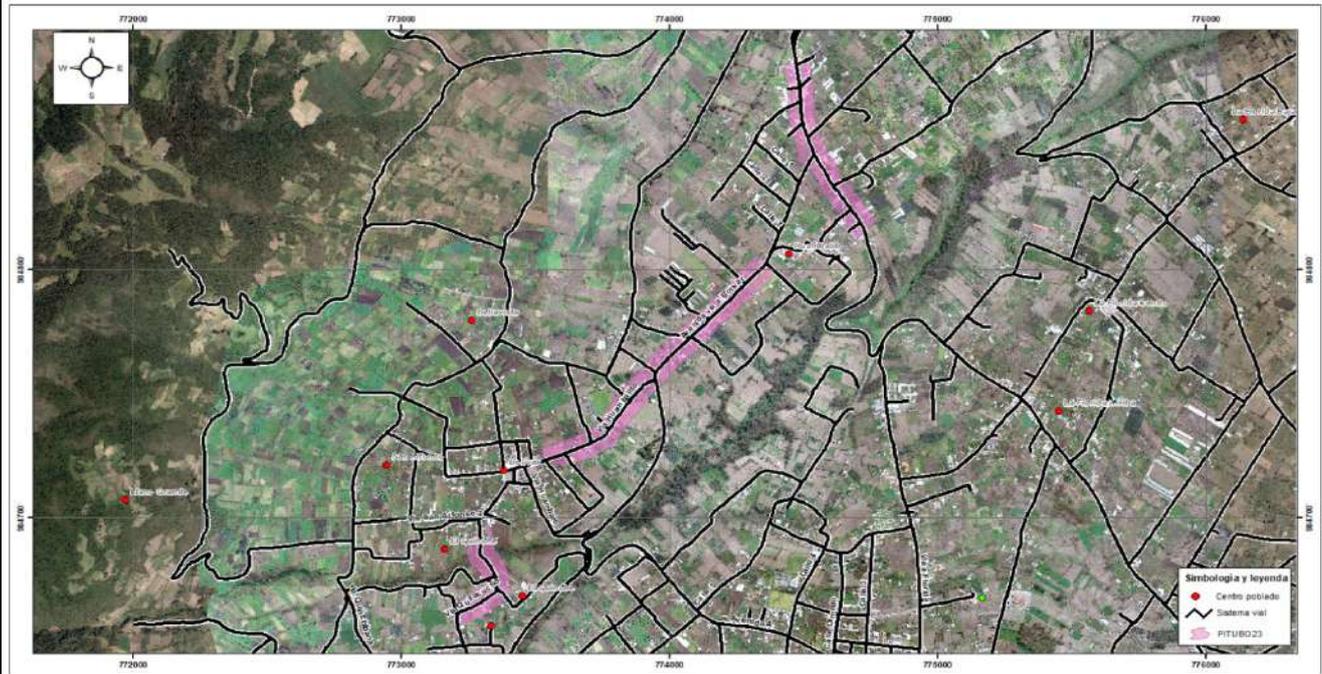


Cuadro 22. Normativa para la parroquia rural Bolívar, Vías, Pitr BO 23.





PARROQUIA RURAL	BOLÍVAR	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITR BO23
		PLATAFORMA	BO



DESCRIPCIÓN

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS -	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
VÍA PELILEO BOLÍVAR Y TRANSVERSAL HUAMBALITO	AGRÍCOLA-VIVIENDA VI(2) CO/SE	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
BOLÍVAR QUITOCUCHO	AGRÍCOLA CON VIVIENDA VI (2)	ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI			



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN:				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES		
				RETIROS									
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR						
VÍA PELILEO BOLÍVAR Y TRANSVERSAL HUAMBALITO	500	15	60%	5	3	0	3	63	90	1:2,5	1/2h		
BOLÍVAR QUITOCUCHO	500	15	60%	5	3	0	3	63	90	1:2,5	1/2h		
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD			ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab	
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	POSTERIOR	BÁSICA	MÁXIMA	PISOS	ALTURA		PISOS
VÍA PELILEO BOLÍVAR Y TRANSVERSAL HUAMBALITO	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	111%	5	3	3	2	6	3	9	24
BOLÍVAR QUITOCUCHO				50%	111%	5	3	3	2	6	3	9	24

ESTÁNDARES URBANOS

SECTOR VÍA O MANZANA	VIALIDAD	ACERA		ANCHO VÍA	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO	ALTURA							
VÍA PELILEO BOLÍVAR Y TRANSVERSAL HUAMBALITO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00	PAVIMENTO RÍGIDO FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE/CO/APP	CAT.-2	POSTE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN
BOLÍVAR QUITOCUCHO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00	PAVIMENTO RÍGIDO FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE/CO/APP	CAT.-2	POSTE 9	TOTAL	

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES

POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO		
			DESARROLLO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	
PITRBO 23	RURAL	NO CONSOLIDADO			

SIMBOLOGÍA SERVICIOS

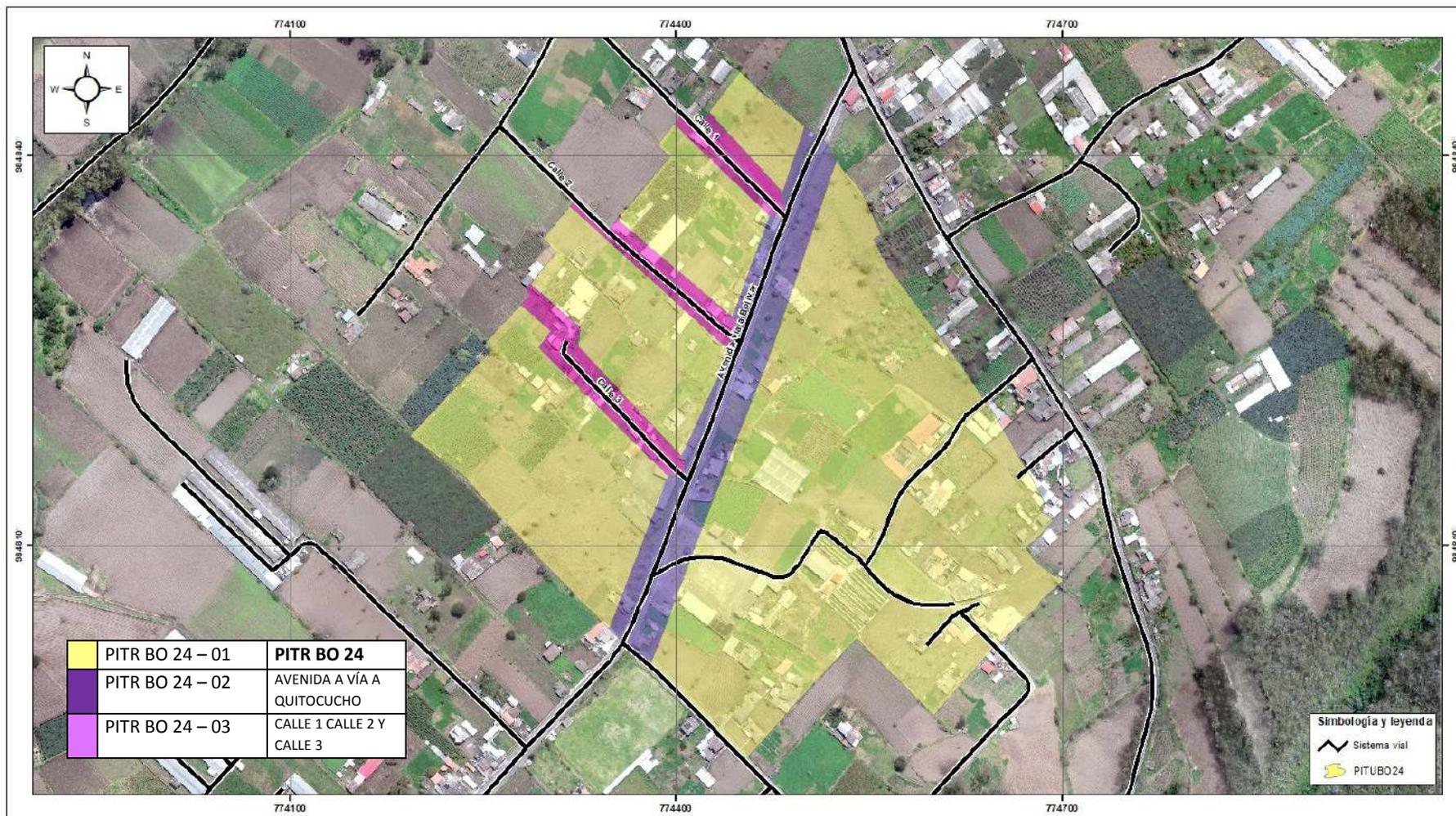
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	ALP	ALUMBRADO PÚBLICO
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD	TE	TELEFONÍA

SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO

BA	ZO	CI
BARRIAL	ZONAL	CIUDAD

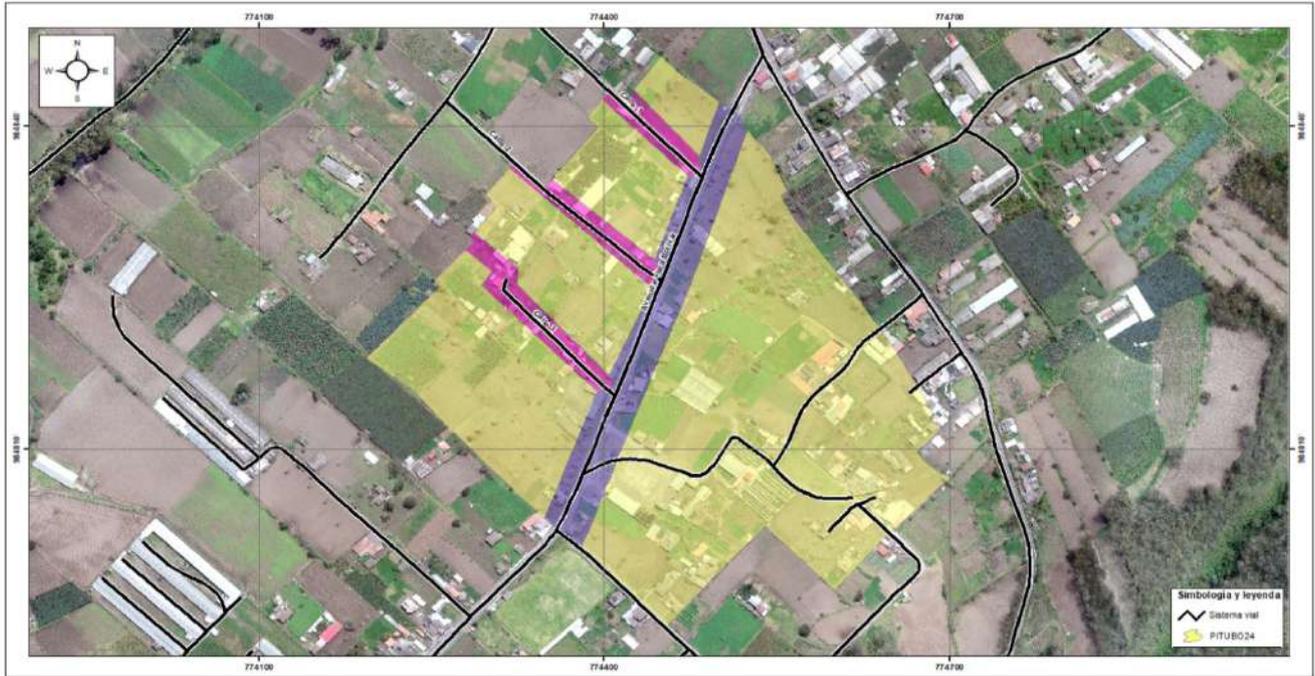


Cuadro 23. Normativa para la parroquia rural Bolívar, Huambalito, Pitr BO 24.





PARROQUIA RURAL	BOLÍVAR SECTOR HUAMBALITO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITR BO24
		PLATAFORMA	BO



DESCRIPCIÓN:

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS -	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITRBO 24	AGRÍCOLA - VIVIENDA VI(2) CO/SE	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA;	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
AVENIDA A VÍA A QUITOCUCHO	AGRÍCOLA - VIVIENDA VI(2)-CO/SE									
CALLE 1 CALLE 2 Y CALLE 3										



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	USO ACCES O VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA	DENSIDAD BRUTA	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
	M2	MTS		FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR	Hab/Ha	Hab/Ha		
PITRBO 24	220	10	30%	5	3	0	3	143	205	'1:2	1/2h
AVENIDA A VÍA A QUITOCUCHO	250	12	30%	0	3	0	3	126	180	'1:2	1/2h
CALLE 1 CALLE 2 Y CALLE 3	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	'1:2	1/2h

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab	
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
PITRBO 24	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20	
AVENIDA A VÍA A QUITOCUCHO	0F9-50	F: CONTINÚA SOBRE LÍNEA DE FABRICA, RETIROS POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.		50%	165%	0	3	3	3	9	4	12	24	
CALLE 1 CALLE 2 Y CALLE 3	5H6-50	H: CONTINUA CON RETIRO FRONTAL, POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.		50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	24	

ESTÁNDARES URBANOS

SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA							
PITRBO 24	LOCAL	1,00	0,20	9,00	PAVIMENTO RÍGIDO FLEXIBLE, O ADQUÍN	AP/AL/LE/CO/A P	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
AVENIDA A VÍA A QUITOCUCHO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00			CAT.-2	POSTE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75
CALLE 1 CALLE 2 Y CALLE 3	COLECTORA	1,50	0,25	12,00			CAT.-3	POSTE 9-	TOTAL	BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES

POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO	
PITRBO 24	RURAL	NO CONSOLIDADO	DESARROLLO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA

SIMBOLOGÍA SERVICIOS

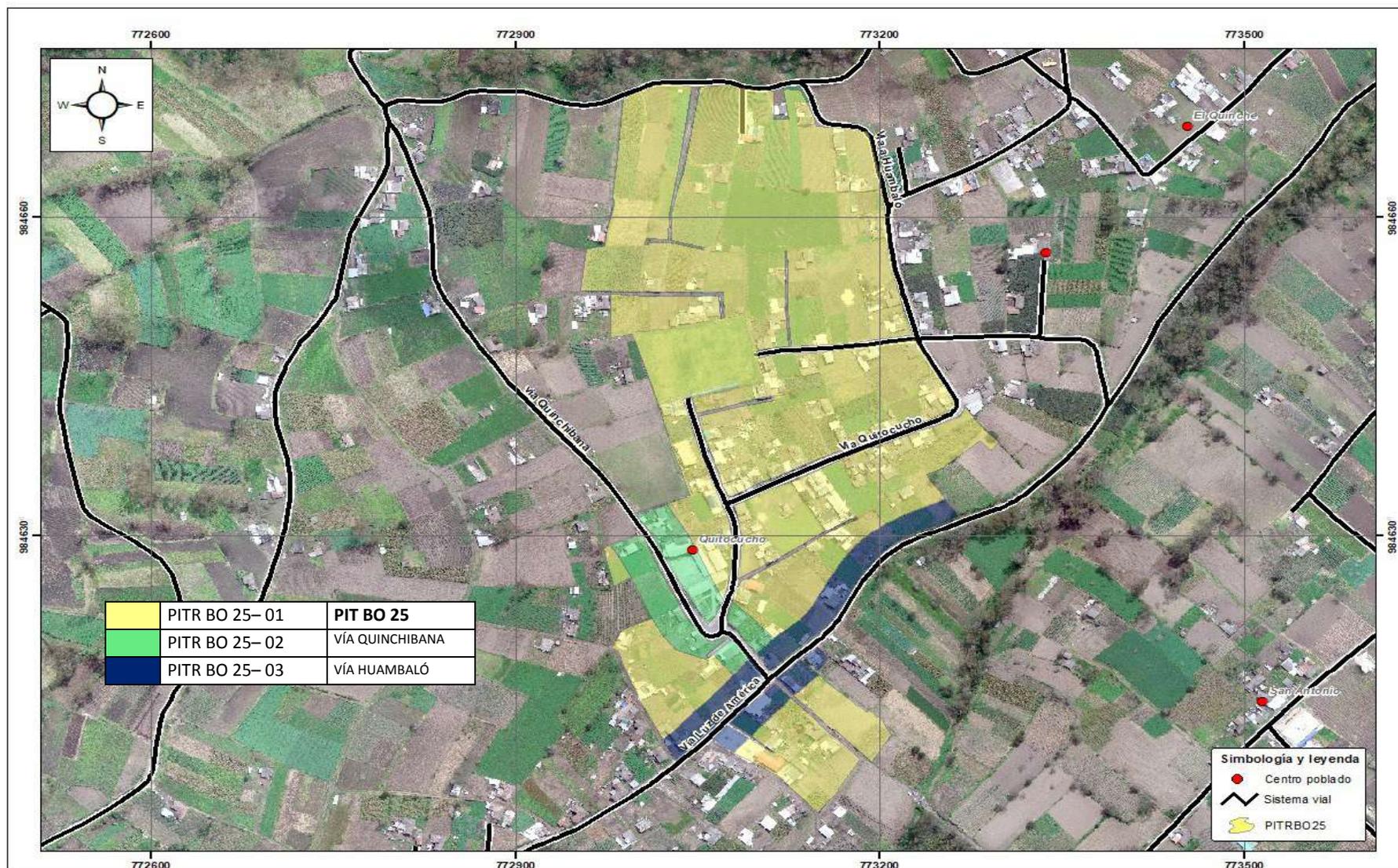
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	ALP	ALUMBRADO PÚBLICO
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD	TE	TELEFONÍA

SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO

BA	ZO	CI
BARRIAL	ZONAL	CIUDAD

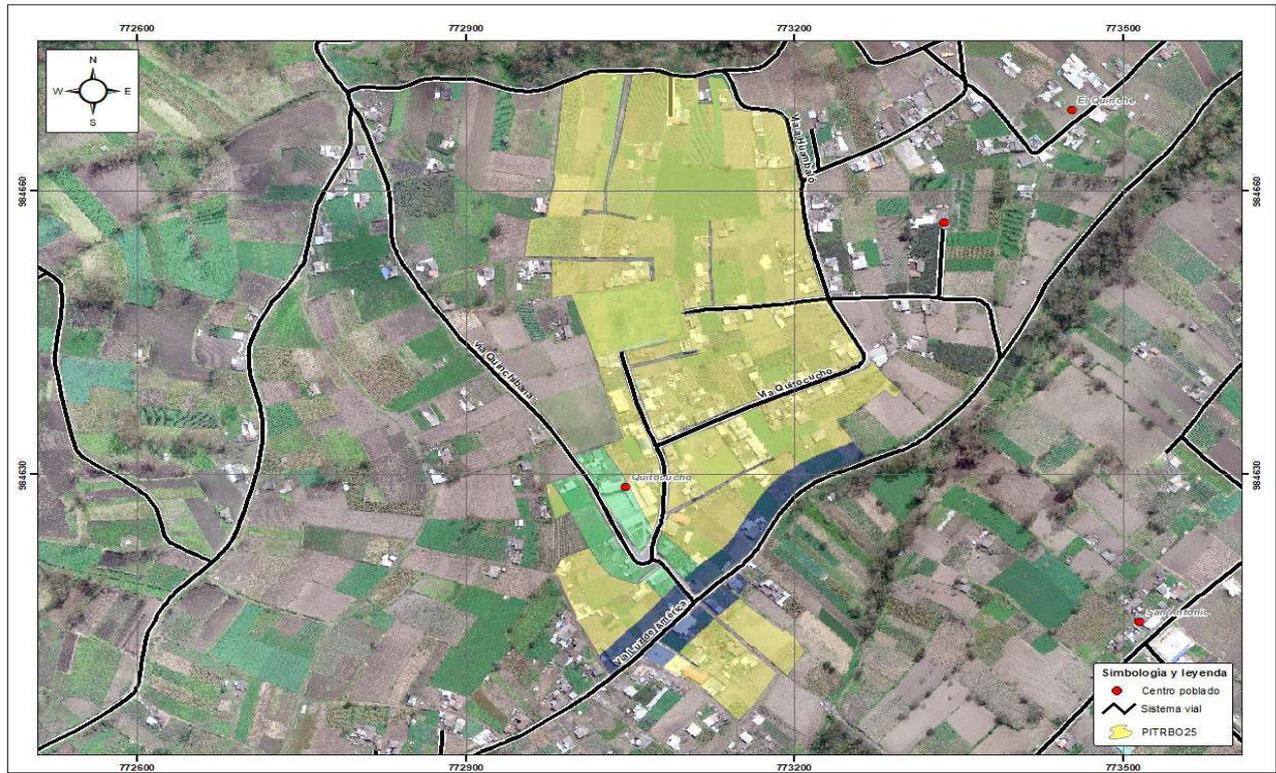


Cuadro 24, Normativa para la parroquia rural Bolívar, Quitocucho, Pitr BO 25.





PARROQUIA RURAL	BOLÍVAR - QUITOCUCHO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITRBO 25
		PLATAFORMA	BO



DESCRIPCIÓN

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS -	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENES SOCIALES -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITRBO 25	AGRÍCOLA VIVIENDA	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
VÍA QUINCHIBANA	DA VI(1)-CO/BA	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI			
VÍA HUAMBALÓ	VIVIENDA VI(2)-CO/SE	ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI			
VÍA A LUZ DE AMÉRICA		ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI			



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO											
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN:				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				RETIROS							
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITRBO 25	220	10	30%	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h
VÍA QUINCHIBANA	250	12	50%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
VÍA HUAMBALÓ	500	15	50%	5	3	0	3	63	90	1:2.5	1/2h
VÍA A LUZ DE AMÉRICA	500	15	50%	5	3	0	3	63	90	1:2.5	1/2h

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITRBO 25	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS		50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20
VÍA QUINCHIBANA	5B6-50	FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20
VÍA HUAMBALÓ	5H9-50	H: CONTINÚA CON RETIRO FRONTAL, POSTERIOR Y		50%	110%	5	3	3	3	9	4	12	24
VÍA A LUZ DE AMÉRICA	5H9-50	LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.		50%	110%	5	3	3	3	9	4	12	24

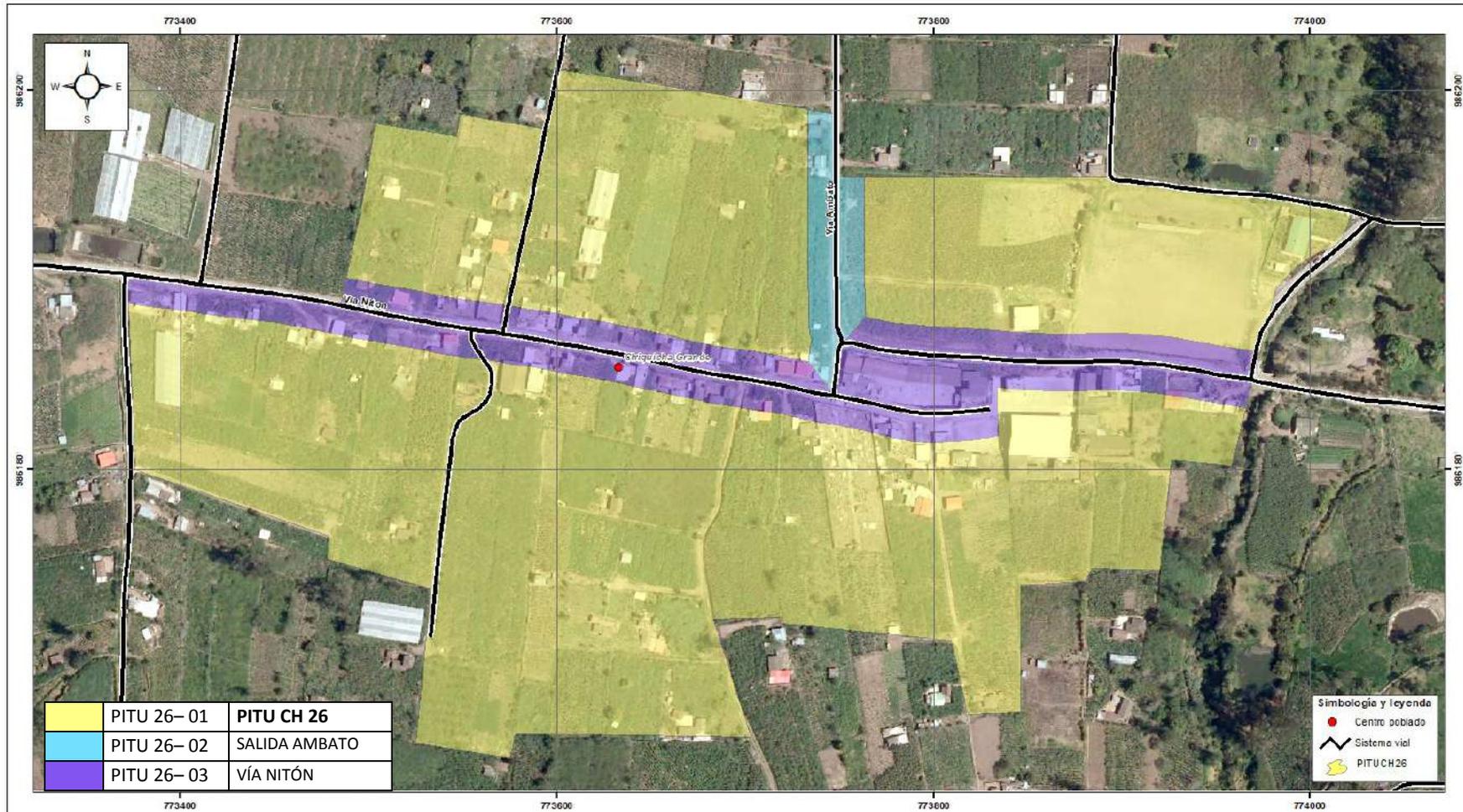
ESTÁNDARES URBANOS												
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE		
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA							ARBORIZACIÓN	JARDINERÍA	
PITRBO 25	LOCAL	1,00	0,20	9,00	PAVIMENTO RÍGIDO FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE/CO/A P	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN		
VÍA QUINCHIBANA	LOCAL	1,00	0,20	9,00				CAT. 2	POSTE 7	TOTAL	JARDINERÍA	
VÍA HUAMBALÓ	COLECTORA	1,50	0,25	12,00				CAT. 2	POSTE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75	
VÍA A LUZ DE AMÉRICA	COLECTORA	1,50	0,25	12,00				CAT. 3	POSTE 10	TOTAL	BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN	

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES											
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO								
PITRBO 25	RURAL	NO CONSOLIDADO	DESARROLLO			PROMOCIÓN PRODUCTIVA					

SIMBOLOGÍA SERVICIOS						SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO					
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	ALP	ALUMBRADO PÚBLICO	BA	ZO	CI			
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD	TE	TELEFONÍA	BARRIAL	ZONAL	CIUDAD			

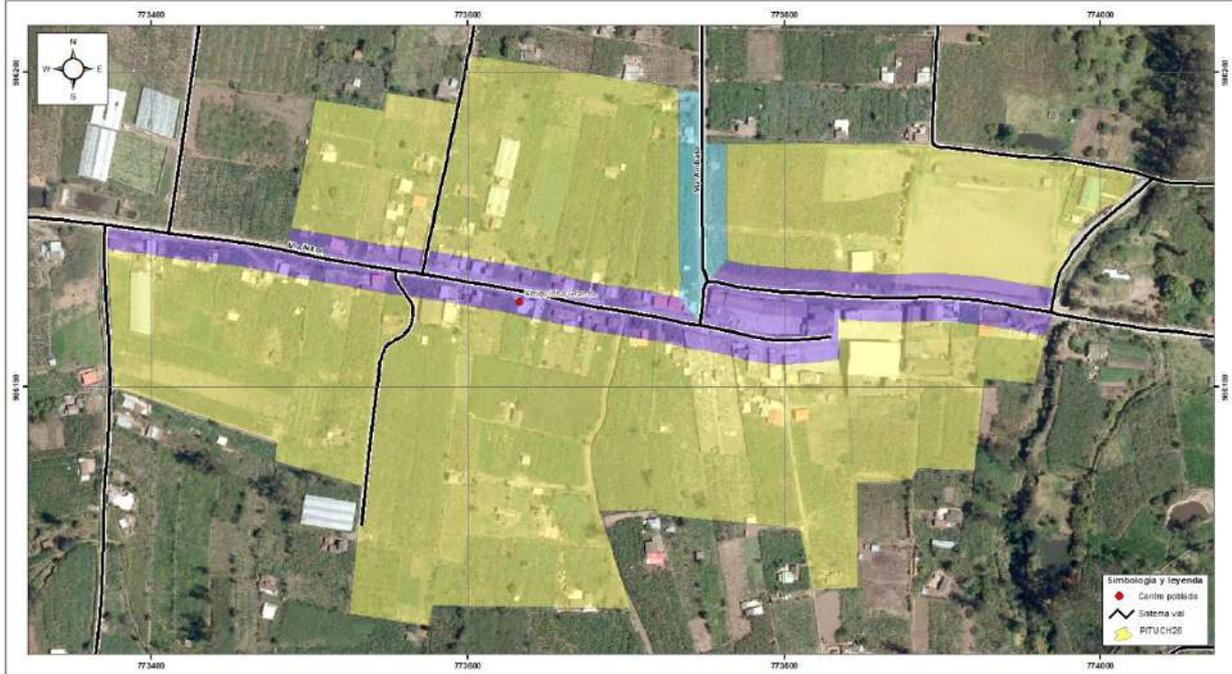


Cuadro 25. Normativa para la parroquia rural Chiquicha, PITU CH 26.





PARROQUIA RURAL	CHIQUICHA	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITU CH 26
		PLATAFORMA	CH



DESCRIPCIÓN:

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO - ED-	CULTURAL - CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITUCH 26	AGRÍCOLA CON VIVIENDA A VI 2	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
SALIDA AMBATO	VIVIENDA A VI	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO		
VÍA NITÓN	VIVIENDA A VI	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO		

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO



SECTOR VIA O MANZANA	LOTE MÍNIMO O M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITUCH 26	220	10	30%	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h
SALIDA AMBATO	250	12	30%	0	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
VÍA NITÓN	500	12	30%	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		RETIROS MÍNIMOS			COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE	FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR			BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITUCH 26	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		5	3	3	50%	110%	2	6	3	9	20
SALIDA AMBATO	0E3-50	E: CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA CON RETIROS LATERAL Y POSTERIOR.		0	3	3	50%	165%	3	9	4	12	24
VÍA NITÓN	5B3-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		5	3	3	50%	165%	3	9	4	12	24

ESTÁNDARES URBANOS										
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO O VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA							
PITUCH 26	LOCAL	1,00	0,20	9,00	PAVIMENTO RÍGIDO	AP/AL/LE/CO/AP	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
SALIDA AMBATO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00	FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE/CO/AP	CAT.-2	POSTE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN
VÍA NITÓN	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO/AP	CAT.-2	POSTE 9	TOTAL	

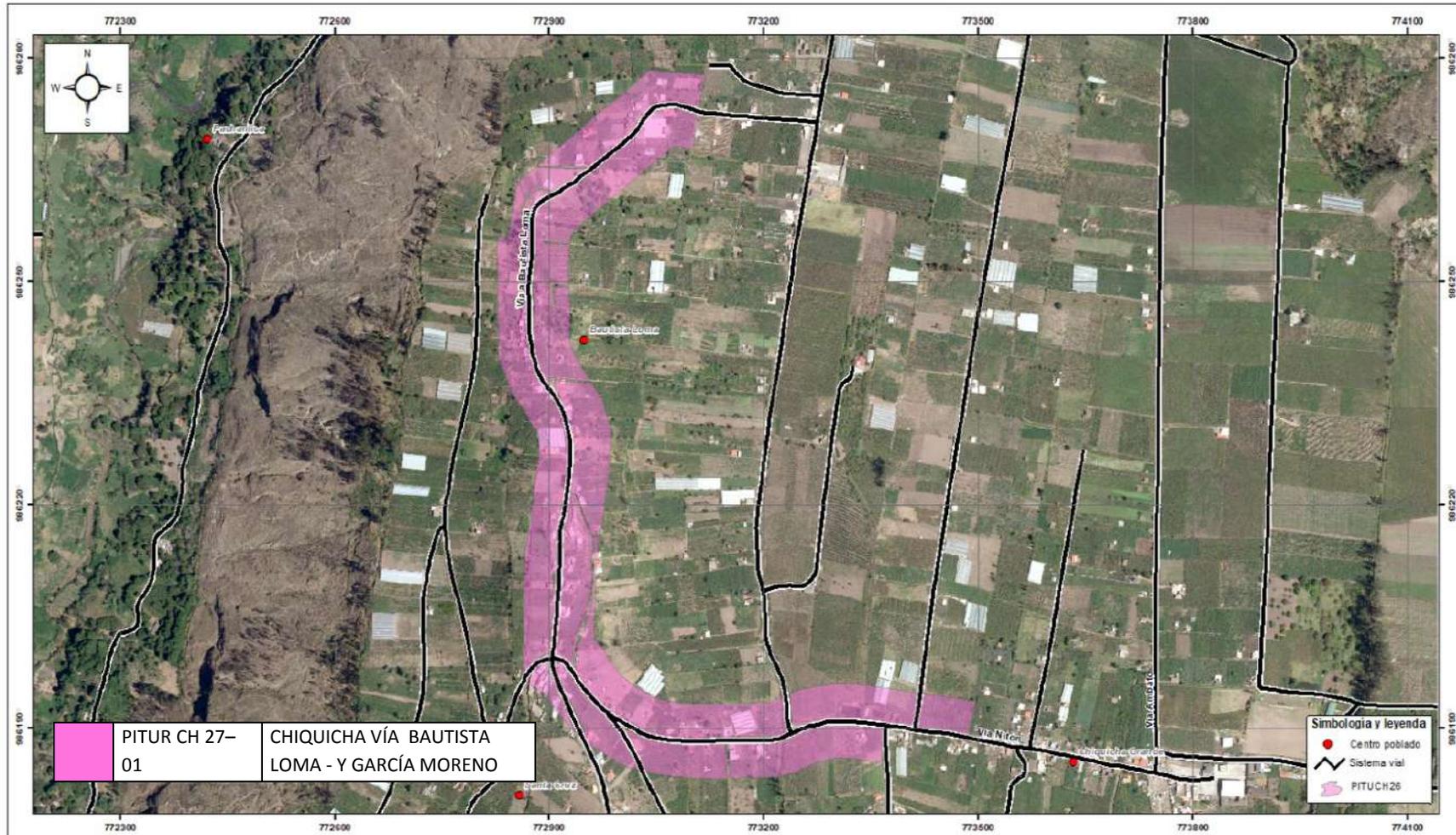
DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES			
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO
PITUCH 26	RURAL	NO CONSOLIDADO	DESARROLLO MEJORAMIENTO INTEGRAL CONSOLIDACIÓN

SIMBOLOGÍA SERVICIOS			
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD
		AD	
			ALP ALUMBRADO PÚBLICO
			TE TELEFONÍA

SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
BA	ZO	CI
BARRIAL	ZONAL	CIUDAD

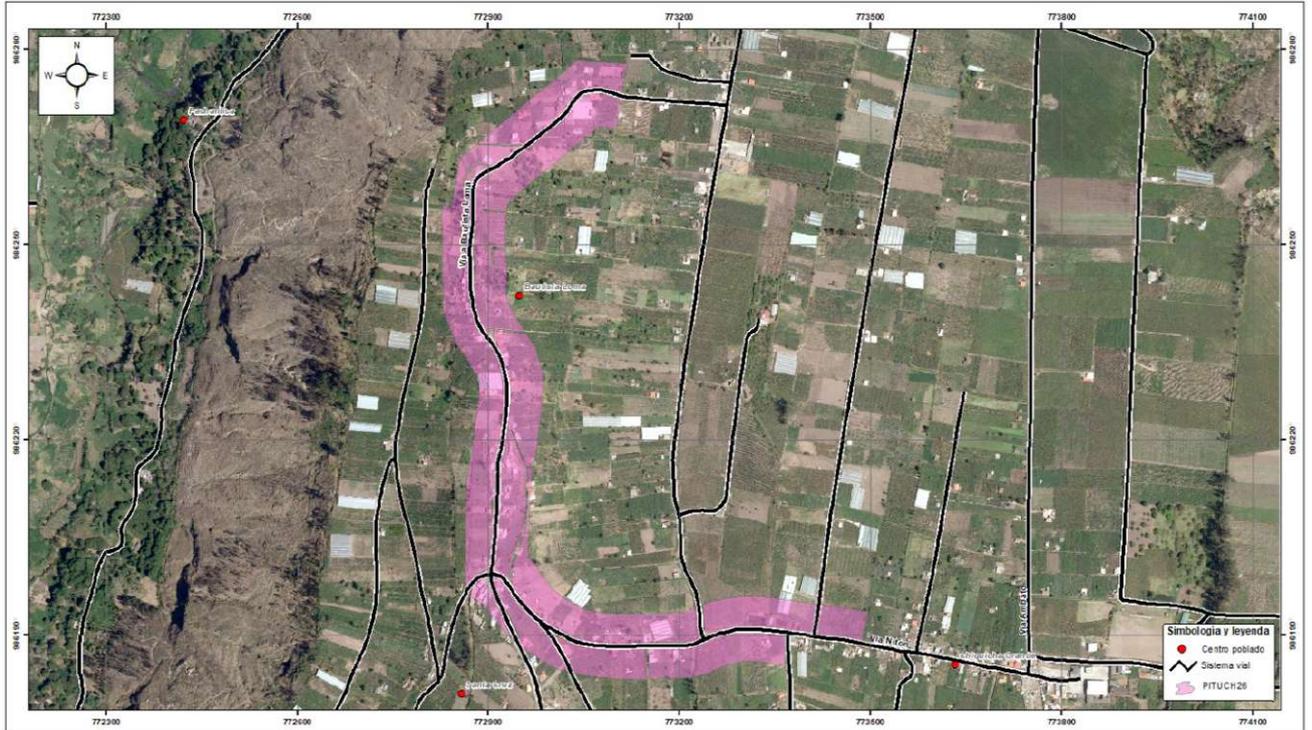


Cuadro 26. Normativa para la parroquia rural Chiquicha, Vías, Pitr CH 27.





PARROQUIA RURAL	CHIQUICHA	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITRCH 27
		PLATAFORMA	CH



DESCRIPCIÓN:

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS -	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
CHIQUICHA VÍA BAUTISTA LOMA - Y GARCÍA MORENO	AGRÍCOLA-VIVIENDA VI(1)-CO/BA	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI -SF/CI-TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
CHIQUICHA VÍA BAUTISTA LOMA - Y GARCÍA MORENO	500	15	50%	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h



NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
CHIQUICHA VÍA BAUTISTA LOMA - Y GARCÍA MORENO	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20

ESTÁNDARES URBANOS										
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA							
CHIQUICHA VÍA BAUTISTA LOMA - Y GARCÍA MORENO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00	PAVIMENTO RÍGIDO FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE/CO/AP	CAT.- 2	POSTE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES					
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO		TRATAMIENTO	
PITR CH 27	RURAL	NO CONSOLIDADO		DESARROLLO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA

SIMBOLOGÍA SERVICIOS						
AP	AGUA POTABLE		LE	TENDIDO ELÉCTRICO		AL P
AL	ALCANTARILLADO		CO	CONECTIVIDAD		TE
						ALUMBRADO PÚBLICO
						TELEFONÍA

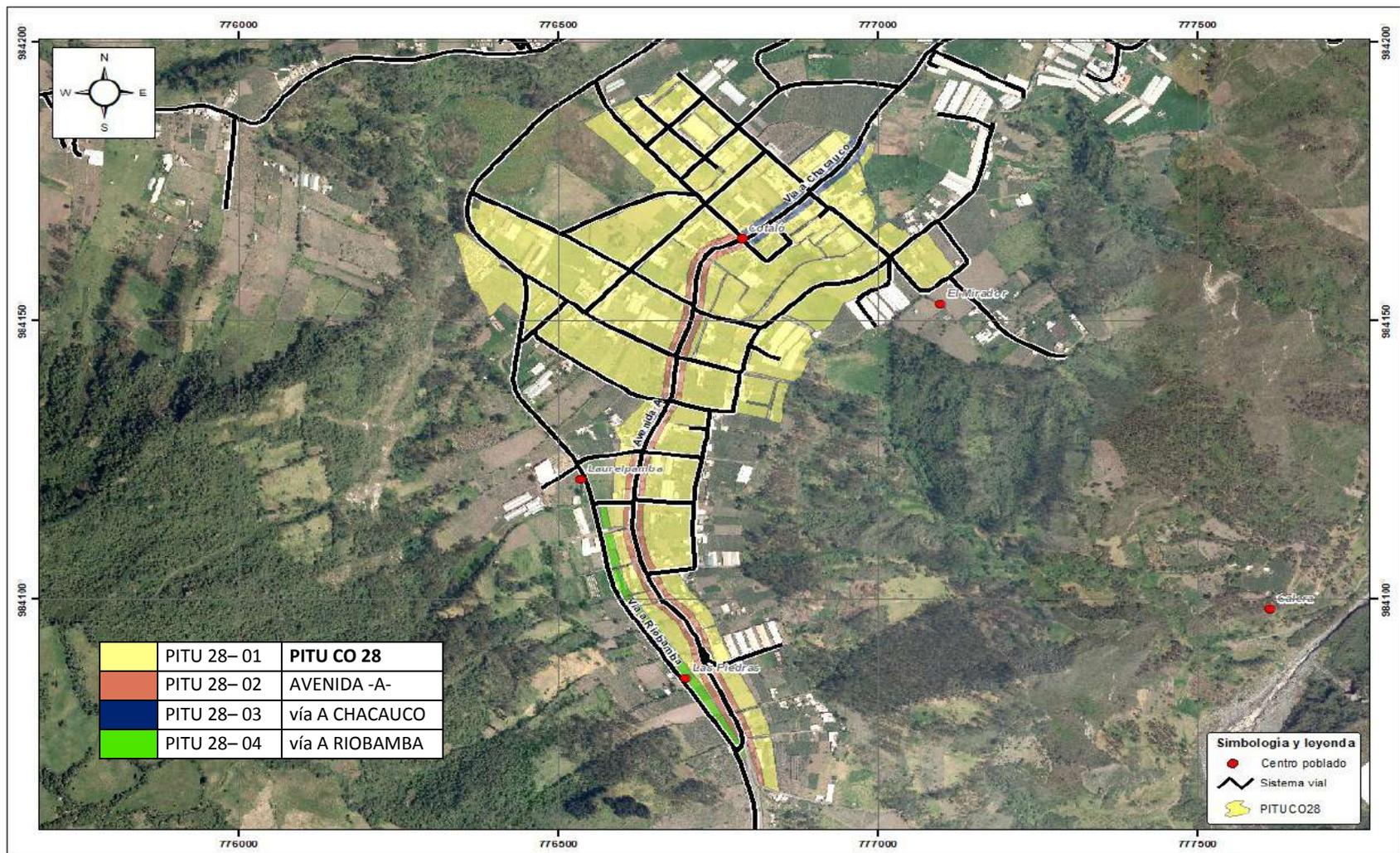
SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
BA	ZO	CI
BARRIAL	ZONAL	CIUDAD



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN
**SAN PEDRO DE
PELILEO**

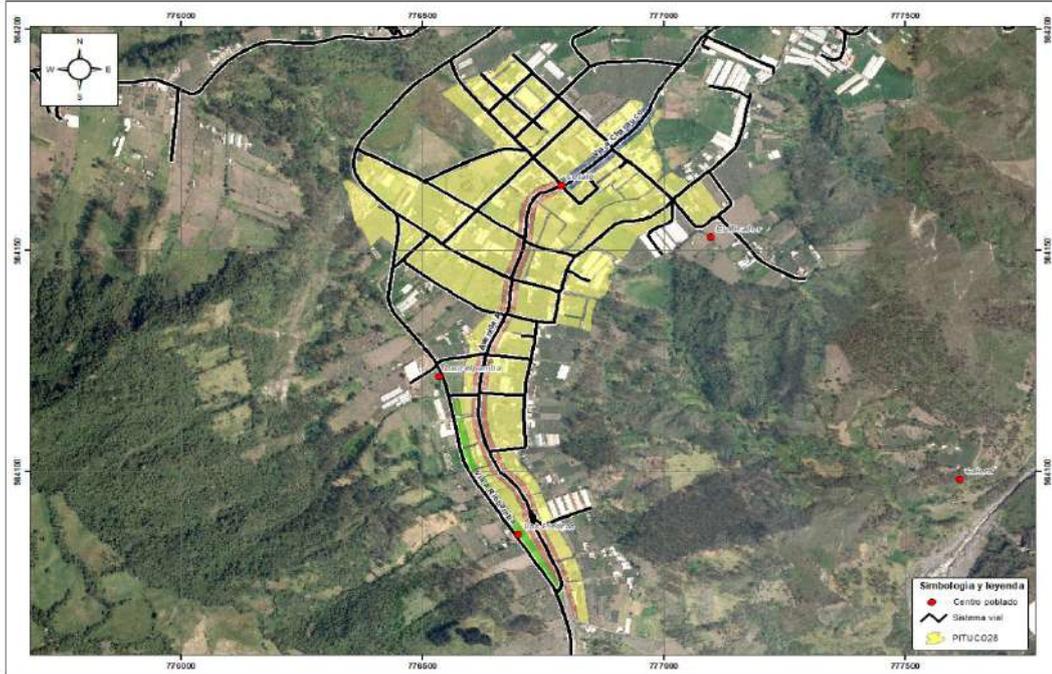
**CONCEJO
MUNICIPAL**

Cuadro 27. Normativa para la parroquia rural Cotaló, PITU CO28.





PARROQUIA RURAL	COTALÓ	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITUCO 28
		PLATAFORMA	CO



DESCRIPCIÓN

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS	
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-			
PITUCO 28	AGRÍCOLA-VIVIENDA VI(1)-CO/BA	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI-TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI	
AVENIDA -A-	VI (2)-CO/SE	ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI				
VÍA A CHACAUCO	VI (2)-CO/SE	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI				RD:BA/ZO/CI
VÍA A RIOBAMBA	VI (2)-CO/SE	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI				RD:BA/ZO/CI

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

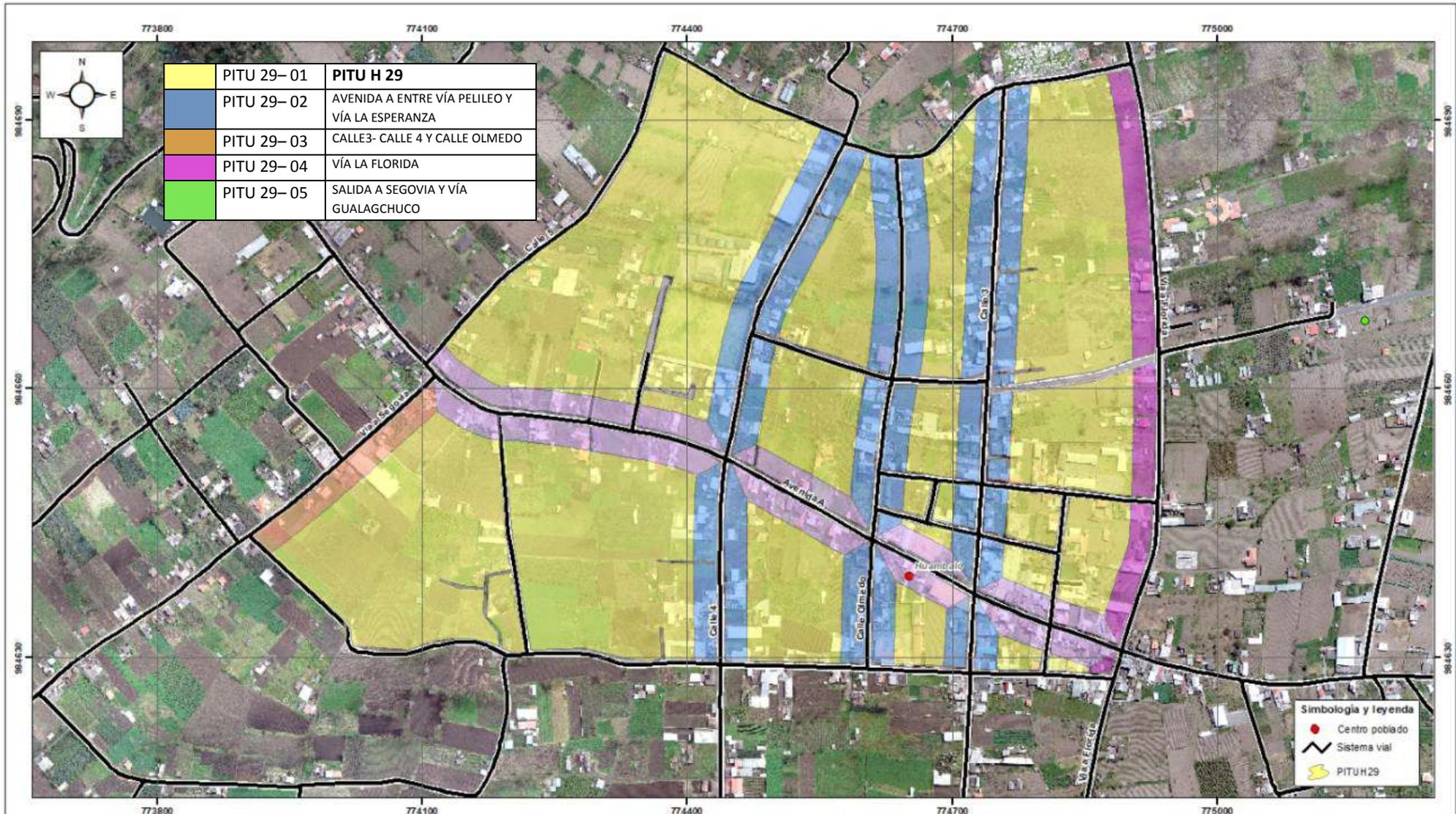
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITUCO 28	220	10	30%	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h
AVENIDA -A-	250	12	30%	0	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
VÍA A CHACAUCO	500	15	60%	5	3	0	3	63	90	1:2,5	1/2h
VÍA A RIOBAMBA	500	15	60%	5	3	0	3	63	90	1:2,5	1/2h



NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR vía O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITUCO 28	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	24
AVENIDA -A-	0F12-60	F: CONTINÚA SOBRE LÍNEA DE FABRICA, RETIROS POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.		60%	264%	0	3	3	4	12	6	18	24
VIA A CHACAUCO	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	24
VIA A RIOBAMBA	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	24
ESTÁNDARES URBANOS													
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACION VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE			
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA										
PITUCO 28	LOCAL	1,00	0,20	9,00	PAVIMENTO RÍGIDO FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE/CO/AP	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA			
AVENIDA -A-	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO/AP	CAT.- 2	POSTE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN			
VÍA A CHACAUCO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO/AP	CAT.- 3	POSTE 10	TOTAL				
VÍA A RIOBAMBA	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO/AP	CAT.- 4	POSTE 11	TOTAL				
DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES													
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO										
PITUCO 28	URBANO	NO CONSOLIDADO	DESARROLLO			MEJORAMIENTO INTEGRAL			CONSOLIDACIÓN				
SIMBOLOGÍA SERVICIOS									SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO				
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	AL P	ALUMBRADO PÚBLICO	BA	ZO	CI					
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD	TE	TELEFONÍA	BARRIAL	ZONAL	CIUDAD					

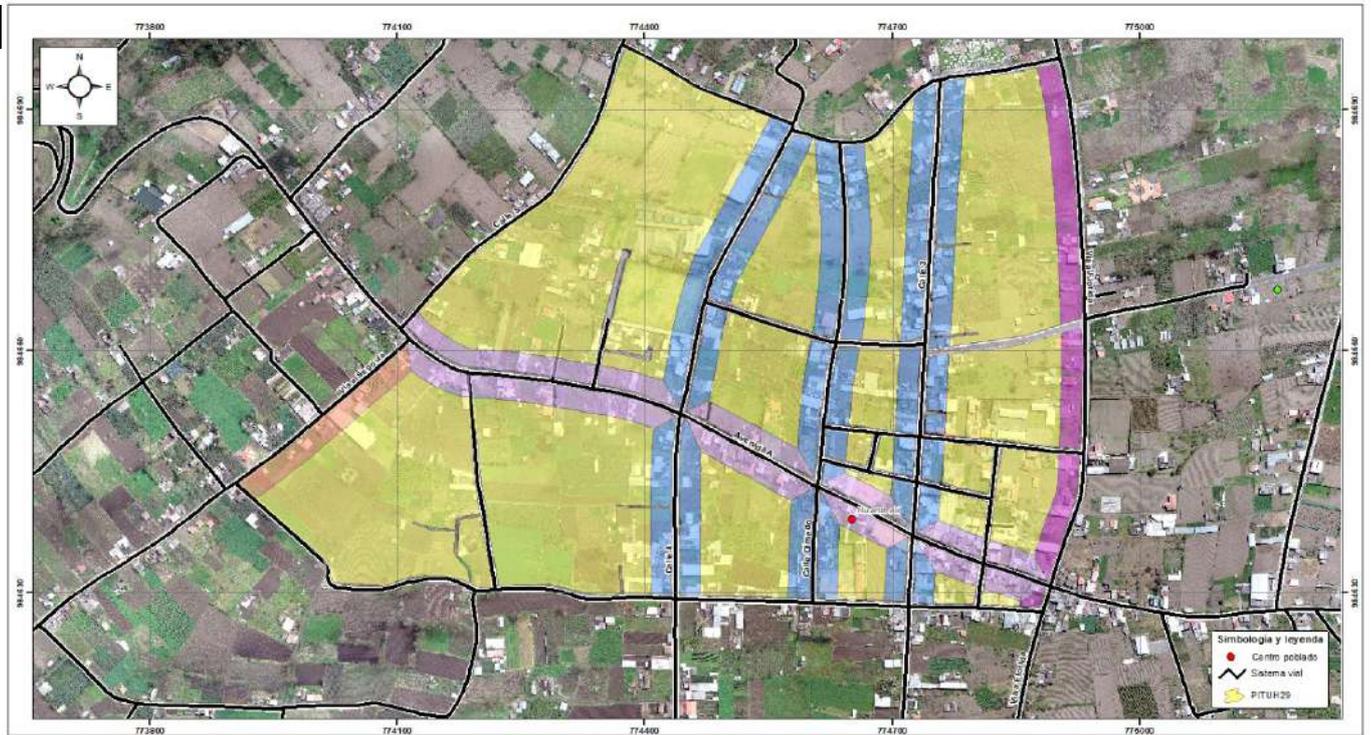


Cuadro 28. Normativa para la parroquia rural Huambaló, PITU H29





PARROQUIA RURAL	HUAMBALÓ	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITUH 29
		PLATAFORMA	HU



DESCRIPCIÓN:

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITUH 29	AGRÍCOLA-VIVIENDA VI(1)-CO/BA	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
AVENIDA A ENTRE VÍA PELILEO Y VÍA LA ESPERANZA	VIVIENDA VI(2)-CO/SE	ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO/CI		
CALLE3- CALLE 4 Y CALLE OLMEDO		ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI			
VÍA LA FLORIDA		ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI			
SALIDA A SEGOVIA Y VÍA GUALAGCHUCO		ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI			



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO											
SECTOR VIA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITUH 29	220	10	30%	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h
AVENIDA A ENTRE VÍA PELILEO Y VÍA LA ESPERANZA	250	12	60%	0	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
CALLE3- CALLE 4 Y CALLE OLMEDO	250	12	30%	0	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
VÍA LA FLORIDA	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
SALIDA A SEGOVIA Y VÍA GUALAGCHUCO	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M²/hab
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITUH 29	5B6-50	B:	PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.	50%	110%	5	3	3	2	6	4	12	20
AVENIDA A ENTRE VÍA PELILEO Y VÍA LA ESPERANZA	0E12-60	E:	CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA CON RETIROS LATERAL Y POSTERIOR.	60%	264%	0	3	3	3	9	4	12	24
CALLE3- CALLE 4 Y CALLE OLMEDO	0F9-50	F:	CONTINÚA SOBRE LÍNEA DE FABRICA, RETIROS POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.	50%	165%	0	3	3	3	9	4	12	24
VÍA LA FLORIDA	5H9-50	H:	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL,	50%	165%	5	3	3	3	9	4	12	24
SALIDA A SEGOVIA Y VÍA GUALAGCHUCO	5H9-50		POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.	50%	165%	5	3	3	3	9	4	12	24



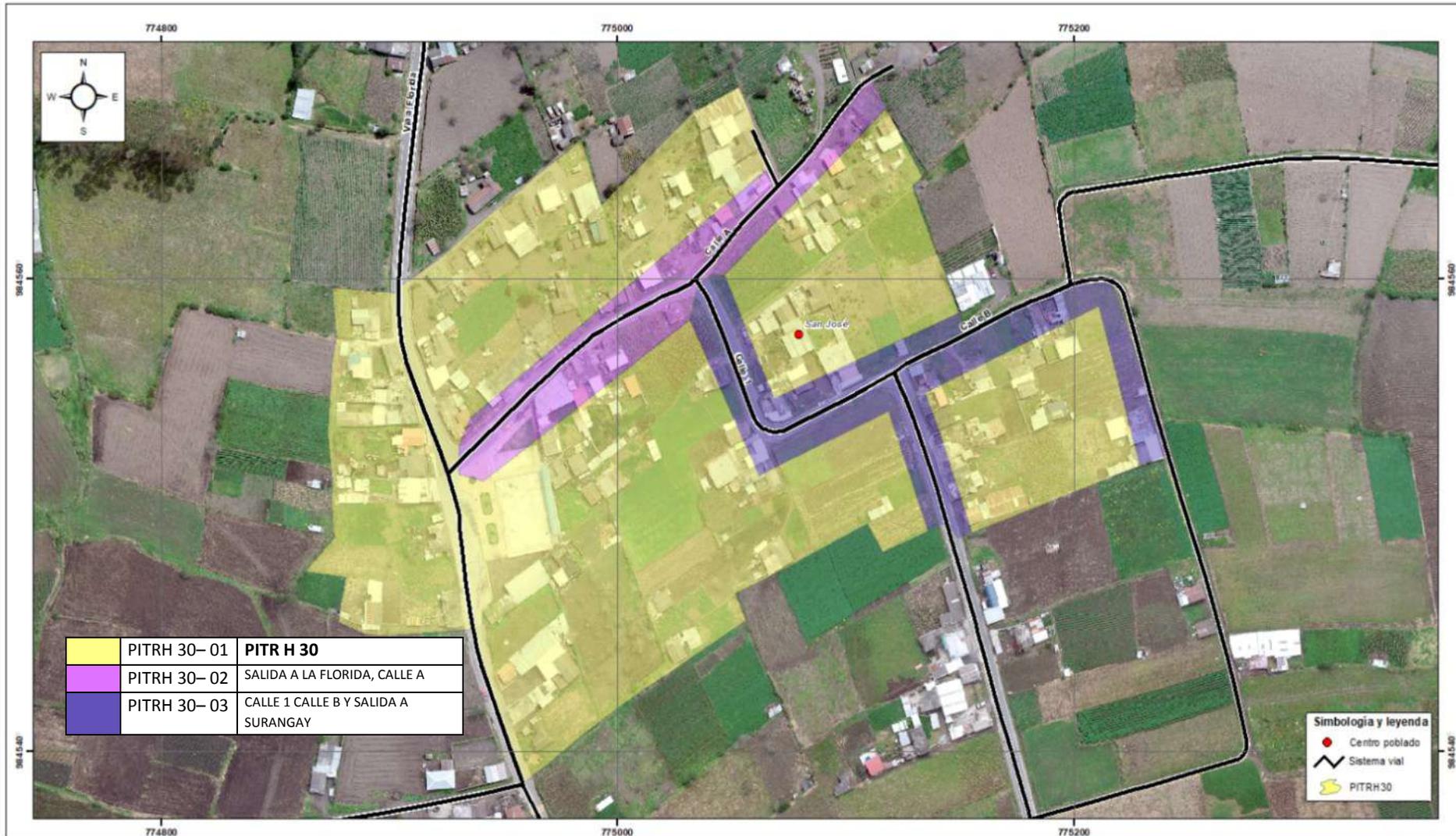
ESTÁNDARES URBANOS										
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACION VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA							
PITUH 29	LOCAL	1,00	0,20	9,00	ASFALTO	AP/AL/LE/CO/AP	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
AVENIDA A ENTRE VÍA PELILEO Y VÍA LA ESPERANZA	COLECTORA	1,50	0,25	12,00	PAVIMENTO RÍGIDO FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE/TE/CO/ALP	CAT. 2	POSTE 9	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
CALLE3- CALLE 4 Y CALLE OLMEDO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO/AP	CAT.- 2	POSTE 9-	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN
VÍA LA FLORIDA	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO/AP	CAT.- 3	POSTE 9-	TOTAL	
SALIDA A SEGOVIA Y VÍA GUALAGCHUCO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO/AP	CAT.- 4	POSTE 9-	TOTAL	

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES						
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO			
PITUH 29	URBANO	NO CONSOLIDADO	DESARROLLO	CONSOLIDACIÓN	MEJORAMIENTO INTEGRAL	

SIMBOLOGÍA SERVICIOS							SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	AL P	ALUMBRADO PÚBLICO	BA	ZO	CI	
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD	TE	TELEFONÍA	BARRIAL	ZONAL	CIUDAD	

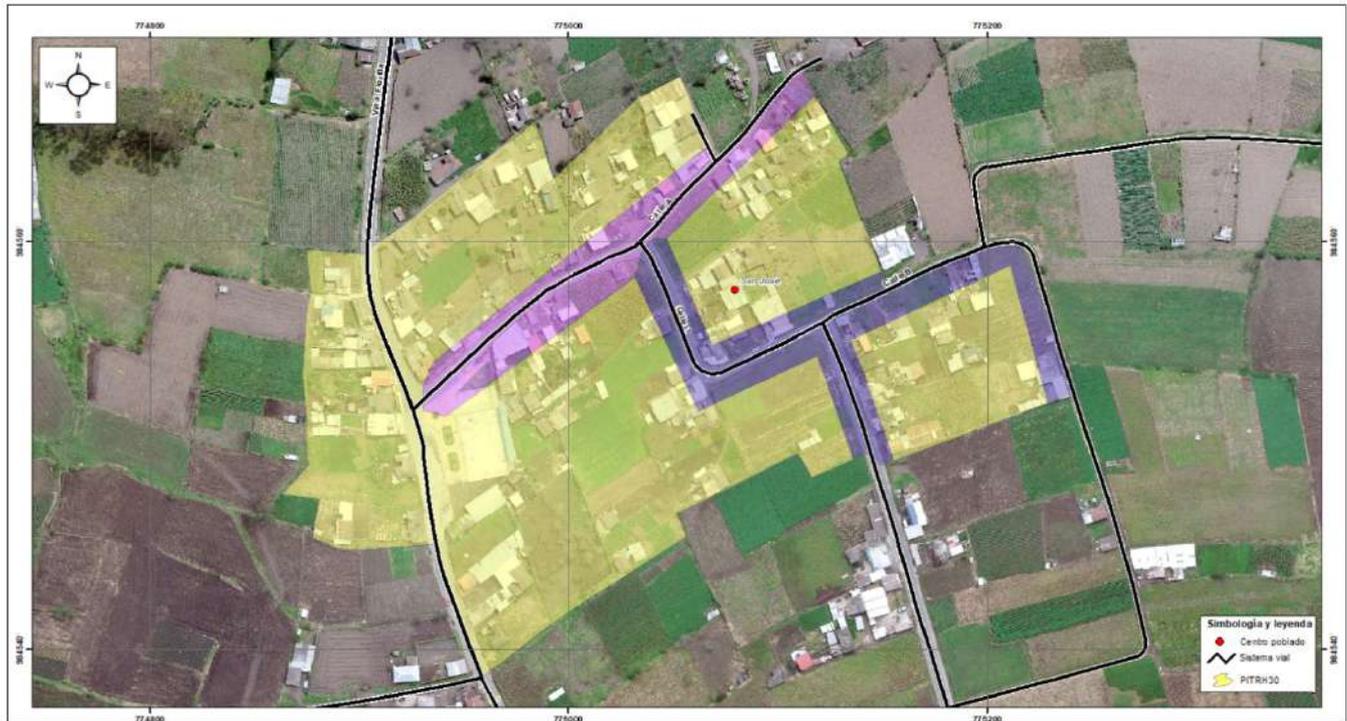


Cuadro 29. Normativa para la parroquia rural Huambaló, San José, PITR H 30.





PARROQUIA RURAL	HUAMBALÓ	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITRH 30
		PLATAFORMA	HU



DESCRIPCIÓN: SAN JOSÉ

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITRH 30	AGRÍCOLA -VIVIENDA VI(1)-CO/BA	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
SALIDA A LA FLORIDA, CALLE A	VIVIENDA VI(2)-CO/SE									
CALLE 1 CALLE B Y SALIDA A SURANGAY										

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

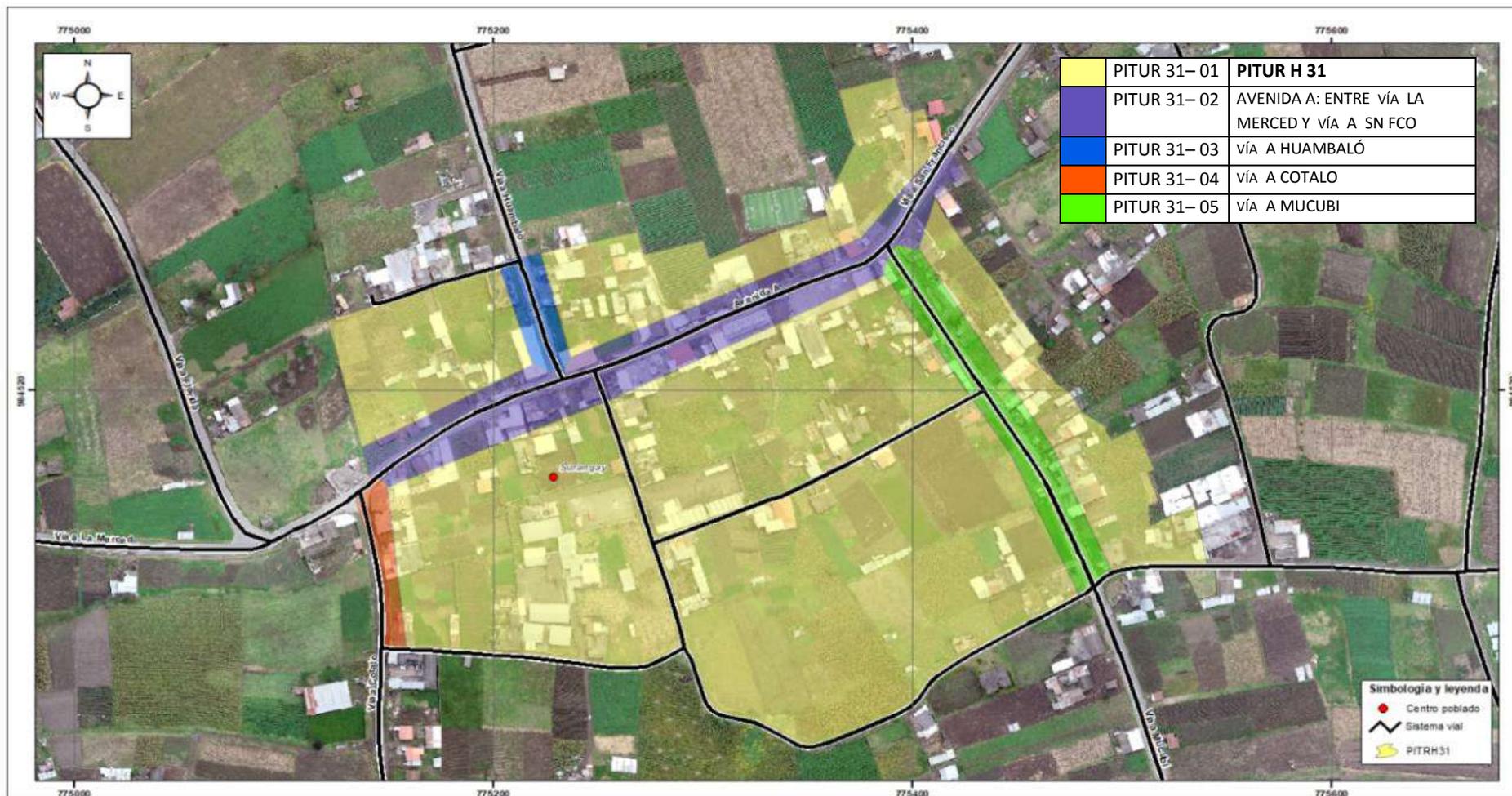
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITRH 30	220	10	30%	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h
SALIDA A LA FLORIDA, CALLE A	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	1:3	1/2h
CALLE 1 CALLE B Y SALIDA A SURANGAY	250	12	30%	0	3	0	3	126	180	1:4	1/2h



NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITRH 30	5B6-50	B:	PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.	50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20
SALIDA A LA FLORIDA, CALLE A	5F9-50	F:	CONTINÚA SOBRE LÍNEA DE FABRICA, RETIROS POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.	50%	165%	5	3	3	3	9	4	12	24
CALLE 1 CALLE B Y SALIDA A SURANGAY	0H6-50	H:	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL, POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.	50%	110%	0	3	3	2	6	3	9	24
ESTÁNDARES URBANOS													
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE			
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA										
PITRH 30	LOCAL	1,00	0,20	9,00	PAVIMENTO O RÍGIDO	AP/AL/LE/CO/AP	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA			
SALIDA A LA FLORIDA, CALLE A	COLECTOR A	1,50	0,25	12,00	FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE/CO/AP	CAT. 2	POSTE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN			
CALLE 1 CALLE B Y SALIDA A SURANGAY	COLECTOR A	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO/AP	CAT. 3	POSTE 9-	TOTAL				
DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES													
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO		TRATAMIENTO									
PITRH 30	RURAL	NO CONSOLIDADO		DESARROLLO			PROMOCIÓN PRODUCTIVA						
SIMBOLOGÍA SERVICIOS										SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO			
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	ALP	ALUMBRADO PÚBLICO	BA	ZO	CI					
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD	TE	TELEFONÍA	BARRIAL	ZONAL	CIUDAD					

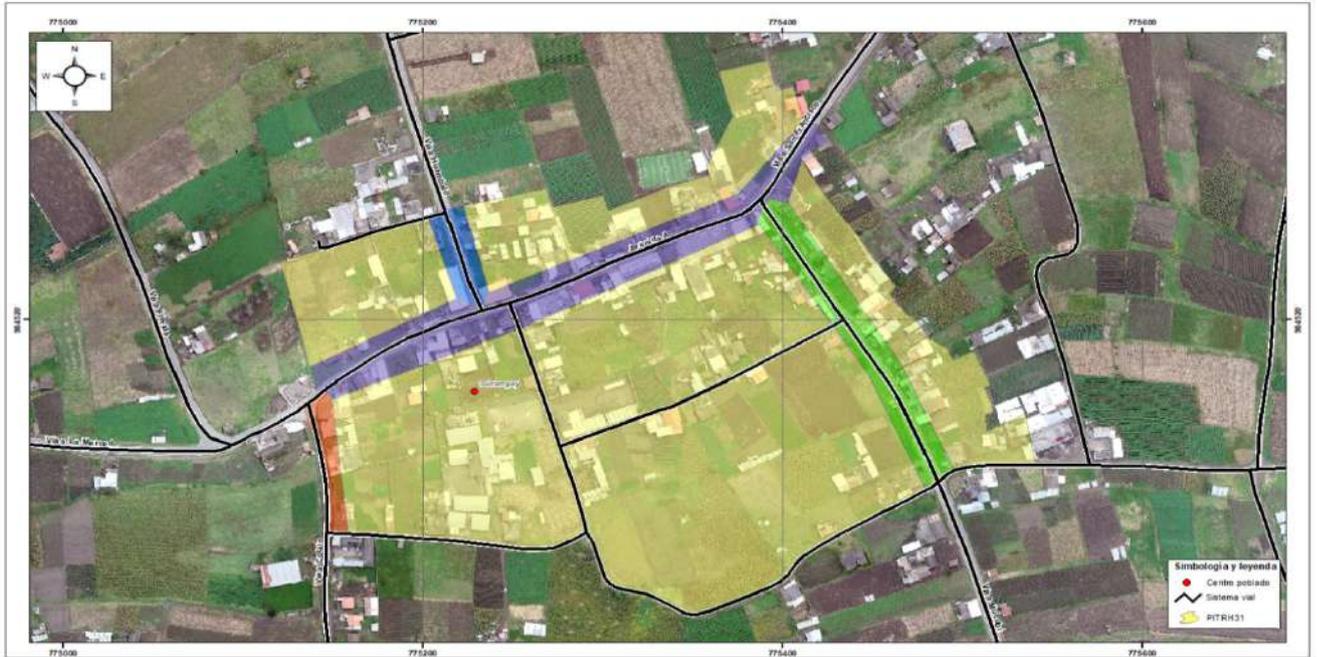


Cuadro 30. Normativa para la parroquia rural Huambaló, Surangay, Pitr H 31.





PARROQUIA RURAL	HUAMBALÓ	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITRH 31
		PLATAFORMA	HU



DESCRIPCIÓN: SURANGAY

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS -	USOS PROHIBIDOS
		EDUCA -TIVO-ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITRH 31	VIVIENDA VI(1)-CO/BA	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
AVENIDA A: ENTRE VÍA LA MERCED Y VÍA A SN FCO	VIVIENDA VI(2)-CO/SE									
VÍA A HUAMBALÓ										
VÍA A COTALO VÍA A MUCUBI										

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITRH 31	220	10	30%	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h
AVENIDA A: ENTRE VÍA LA MERCED Y VÍA A SAN FCO	250	12	30%	0	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
VÍA A HUAMBALÓ	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
VÍA A COTALO	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
VÍA A MUCUBI	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h



NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
PITRH 31	5B6-50	B:	PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.	50%	110%	5	3	3	2	6	4	12	20
AVENIDA A: ENTRE VÍA LA MERCED Y VÍA A SN FCO	5E12-60	E:	CONTINÚA SOBRE LÍNEA DE FABRICA CON RETIROS LATERAL Y POSTERIOR.	60%	264%	0	3	3	4	12	6	18	24
VÍA A HUAMBALÓ	5H9-50	H:	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL, POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.	50%	165%	5	3	3	3	9	4	12	24
VÍA A COTALO		50%		165%	5	3	3	3	9	4	12	24	
VÍA A MUCUBI		50%		165%	5	3	3	3	9	4	12	24	

ESTÁNDARES URBANOS

SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACION VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA							
PITRH 31	LOCAL	1,00	0,20	9,00	PAVIMENTO RÍGIDO FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE/CO/ AP	CAT. 1	POSTE 6	PARCIAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
VÍA A HUAMBALÓ	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/TE/ CO/ALP	CAT. -2-	POSTE -9-	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN
VÍA A HUAMBALÓ		1,50	0,25			AP/AL/LE/TE/ CO/ALP	CAT. -2-	POSTE -9-	TOTAL	
VÍA A COTALO		1,50	0,25			AP/AL/LE/TE/ CO/ALP	CAT. -2-	POSTE -9-	TOTAL	
VÍA A MACUCHI		1,50	0,25			AP/AL/LE/TE/ CO/ALP	CAT. -2-	POSTE -9-	TOTAL	

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES

POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO		
PITRH 31	RURAL	NO CONSOLIDADO	DESARROLLO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	

SIMBOLOGÍA SERVICIOS

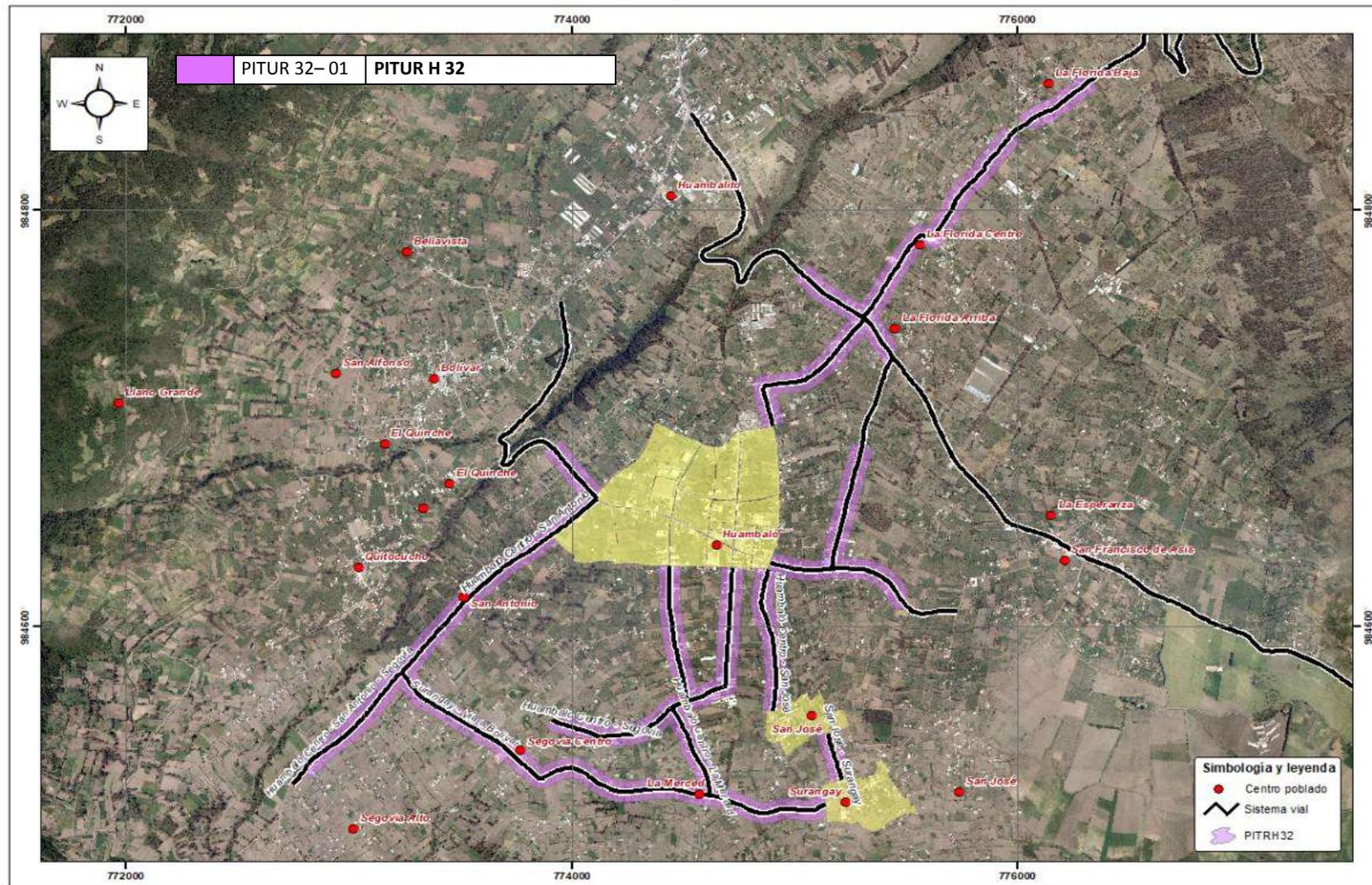
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	ALP	ALUMBRADO PUBLICO
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD	TE	TELEFONÍA

SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO

BA	ZO	CI
BARRIAL	ZONAL	CIUDAD

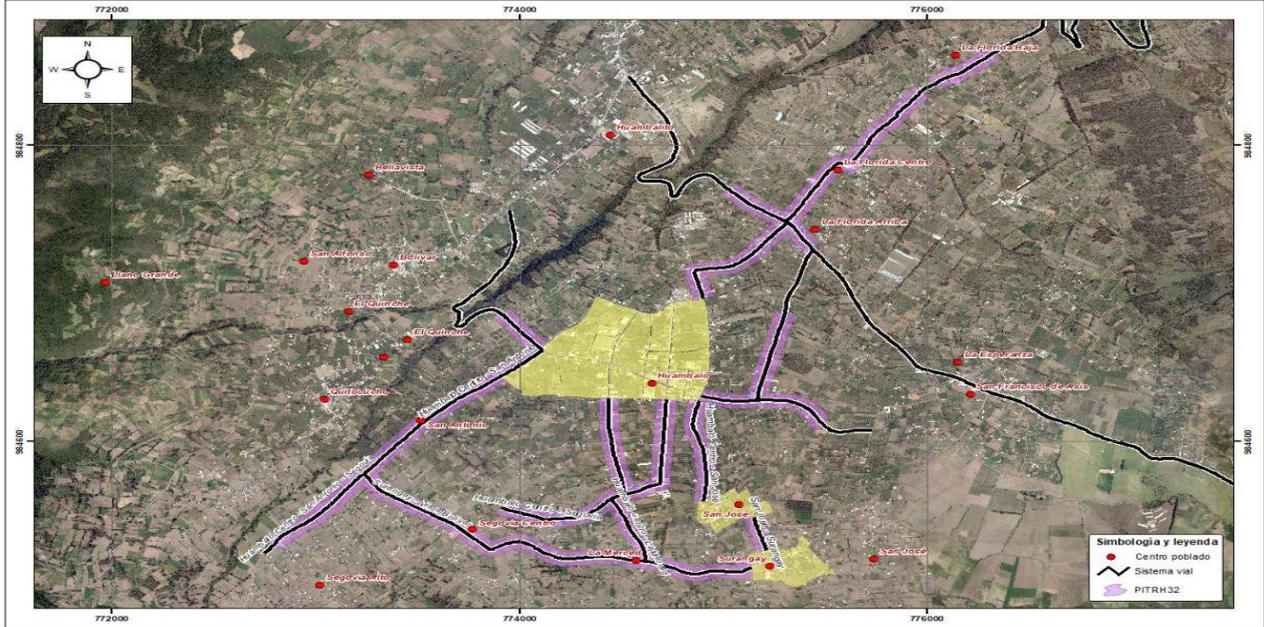


Cuadro 31. Normativa para la parroquia rural Huambaló, Vías, PITH 32.





PARROQUIA RURAL	HUAMBALÓ	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITRH 32
		PLATAFORMA	HU



DESCRIPCIÓN: VÍAS DE HUAMBALÓ.

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS						USOS CONDICIONADOS -		USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
FLORIDA BAJA - HUAMBALÓ (CENTRO)	AGRÍCOLA - VIVIENDA VI (2)-CO/SE	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI -SF/CI-TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
TRANSVERSAL FLORIDA ARRIBA HUAMBALÓ										
CENTRO - LA ESPERANZA										
LA ESPERANZA - FLORIDA ARRIBA										
HUAMBALÓ CENTRO -SEGOVIA ALTO										
HUAMBALÓ CENTRO - SAN ANTONIO										
HUAMBALÓ CENTRO- LA MERCED-										
HUAMBALÓ CENTRO- CAMILO SEGOVIA- VÍA SAN ANTONIO										
HUAMBALÓ CENTRO- SAN JOSÉ										
SAN JOSÉ - SURANGAY										
SURANGAY - VÍA A BOLÍVAR										



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO											
SECTOR VÍA O MANZANA	LOT E MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS			DENSIDAD NETA Hab/Ha		DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
FLORIDA BAJA - HUAMBALÓ (CENTRO)	500	15	60 %	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
TRANSVERSAL FLORIDA ARRIBA	500	15	60 %	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
HUAMBALÓ CENTRO - LA ESPERANZA	500	15	60 %	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
LA ESPERANZA - FLORIDA ARRIBA	500	15	60 %	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
HUAMBALÓ CENTRO - SEGOVIA ALTO	500	15	60 %	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
HUAMBALÓ CENTRO - SAN ANTONIO	500	15	60 %	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
HUAMBALÓ CENTRO - LA MERCED-	500	15	60 %	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
HUAMBALÓ CENTRO - CAMILO SEGOVIA - VÍA SAN ANTONIO	500	15	60 %	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
HUAMBALÓ CENTRO - SAN JOSÉ	500	15	60 %	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
SAN JOSÉ - SURANGAY	500	15	60 %	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
SURANGAY - VÍA A BOLÍVAR	500	15	60 %	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL
		FORMA	DETALLE		FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA			
								PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA		
FLORIDA BAJA - HUAMBALÓ (CENTRO)	5 B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		20	5	3	3	2	6	3	9	50%	110%
TRANSVERSAL FLORIDA ARRIBA				20	5	3	3	2	6	3	9	50%	110%
HUAMBALÓ CENTRO - LA ESPERANZA				20	5	3	3	2	6	3	9	50%	110%
LA ESPERANZA - FLORIDA ARRIBA				20	5	3	3	2	6	3	9	50%	110%
HUAMBALÓ CENTRO - SEGOVIA ALTO				20	5	3	3	2	6	3	9	50%	110%
HUAMBALÓ CENTRO - SAN ANTONIO				20	5	3	3	2	6	3	9	50%	110%
HUAMBALÓ CENTRO - LA MERCED-				20	5	3	3	2	6	3	9	50%	110%
HUAMBALÓ CENTRO - CAMILO SEGOVIA - VÍA SAN ANTONIO				20	5	3	3	2	6	3	9	50%	110%
HUAMBALÓ CENTRO - SAN JOSÉ				20	5	3	3	2	6	3	9	50%	110%
SAN JOSÉ - SURANGAY				20	5	3	3	2	6	3	9	50%	110%
SURANGAY - VÍA A BOLÍVAR				20	5	3	3	2	6	3	9	50%	110%



ESTÁNDARES URBANOS										
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA							
FLORIDA BAJA - HUAMBALÓ (CENTRO)	COLECTORA	1,50	0,25	12,00	PAVIMENTO RÍGIDO FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE AL P	CAT.- 2	POSTE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN
TRANSVERSAL FLORIDA ARRIBA		1,50	0,25							
HUAMBALÓ CENTRO - LA ESPERANZA		1,50	0,25							
LA ESPERANZA - FLORIDA ARRIBA		1,50	0,25							
HUAMBALÓ CENTRO - SEGOVIA ALTO		1,50	0,25							
HUAMBALÓ CENTRO - SAN ANTONIO		1,50	0,25							
HUAMBALÓ CENTRO- LA MERCED-		1,50	0,25							
HUAMBALÓ CENTRO- CAMILO SEGOVIA- VÍA SAN ANTONIO		1,50	0,25							
HUAMBALÓ CENTRO- SAN JOSÉ		1,50	0,25							
SAN JOSÉ - SURANGAY		1,50	0,25							
SURANGAY - VÍA A BOLÍVAR	1,50	0,25								

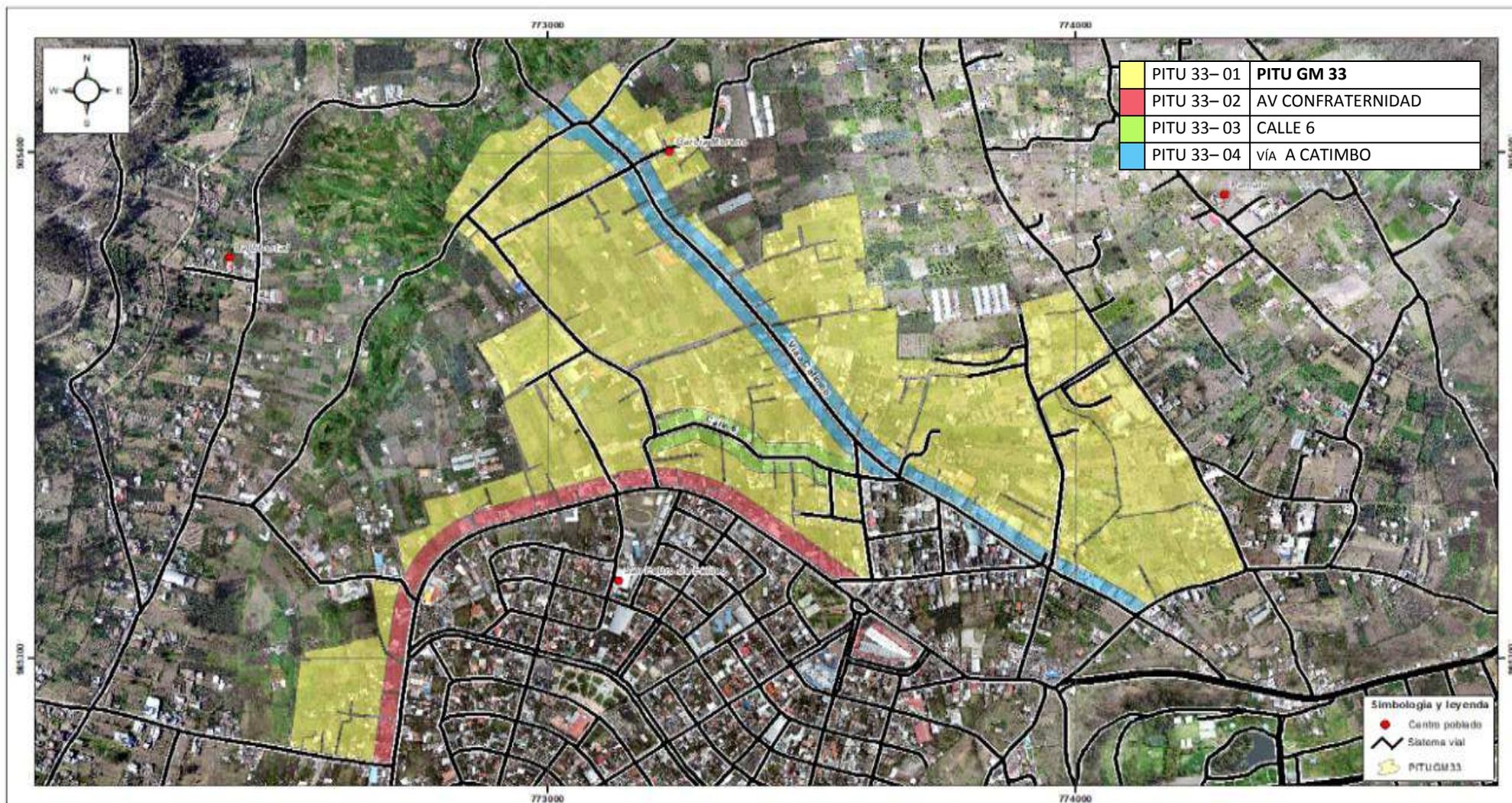
DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES									
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO						
PITRH 32	RURAL	NO CONSOLIDADO	DESARROLLO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA					
SIMBOLOGÍA SERVICIOS							SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	AL P	ALUMBRADO PÚBLICO		BA	ZO	CI
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD	TE	TELEFONÍA		BARRIAL	ZONAL	CIUDAD



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN
**SAN PEDRO DE
PELILEO**

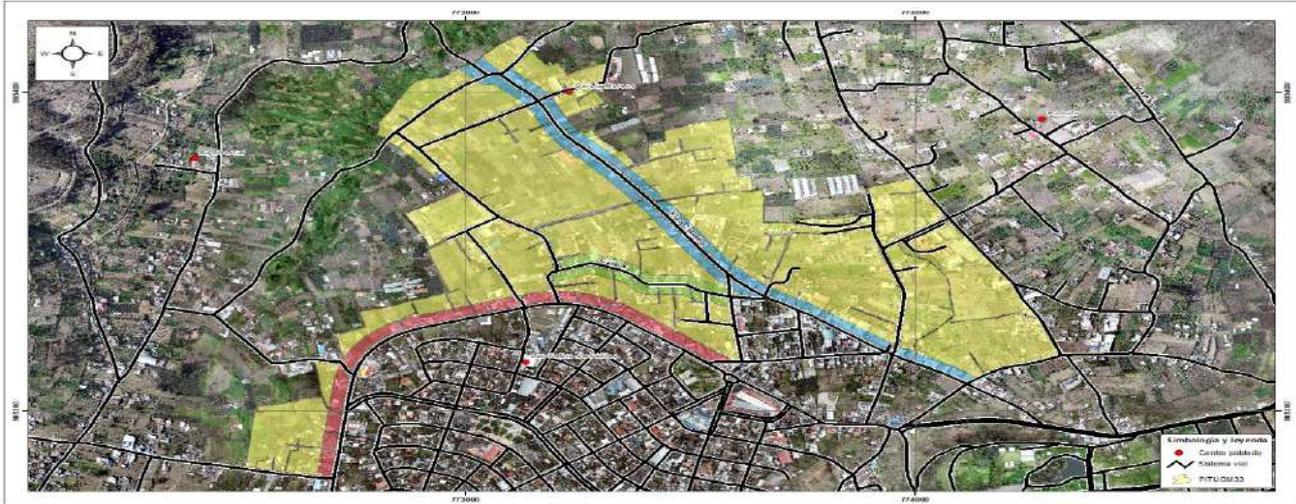
CONCEJO MUNICIPAL

Cuadro 32. Normativa para la parroquia rural García Moreno PITU GM 33.





PARROQUIA RURAL	GARCÍA MORENO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITUGM 33
		PLATAFORMA	GM



DESCRIPCIÓN

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTIVA -RD-		
PITUGM33	VIVIENDA VI(1)-CO/BA								CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI -SF/CI-TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
AV CONFRATERNIDAD	VIVIENDA VI(2)-COM/SE	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO		
CALLE 6										
VÍA A CATIMBO										

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITUGM33	220	10	30%	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h
AV CONFRATERNIDAD	250	15	60%	0	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
CALLE 6	250	12	30%	0	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
VÍA A CATIMBO	250	12	30%	0	3	0	3	126	180	1:3	1/2h



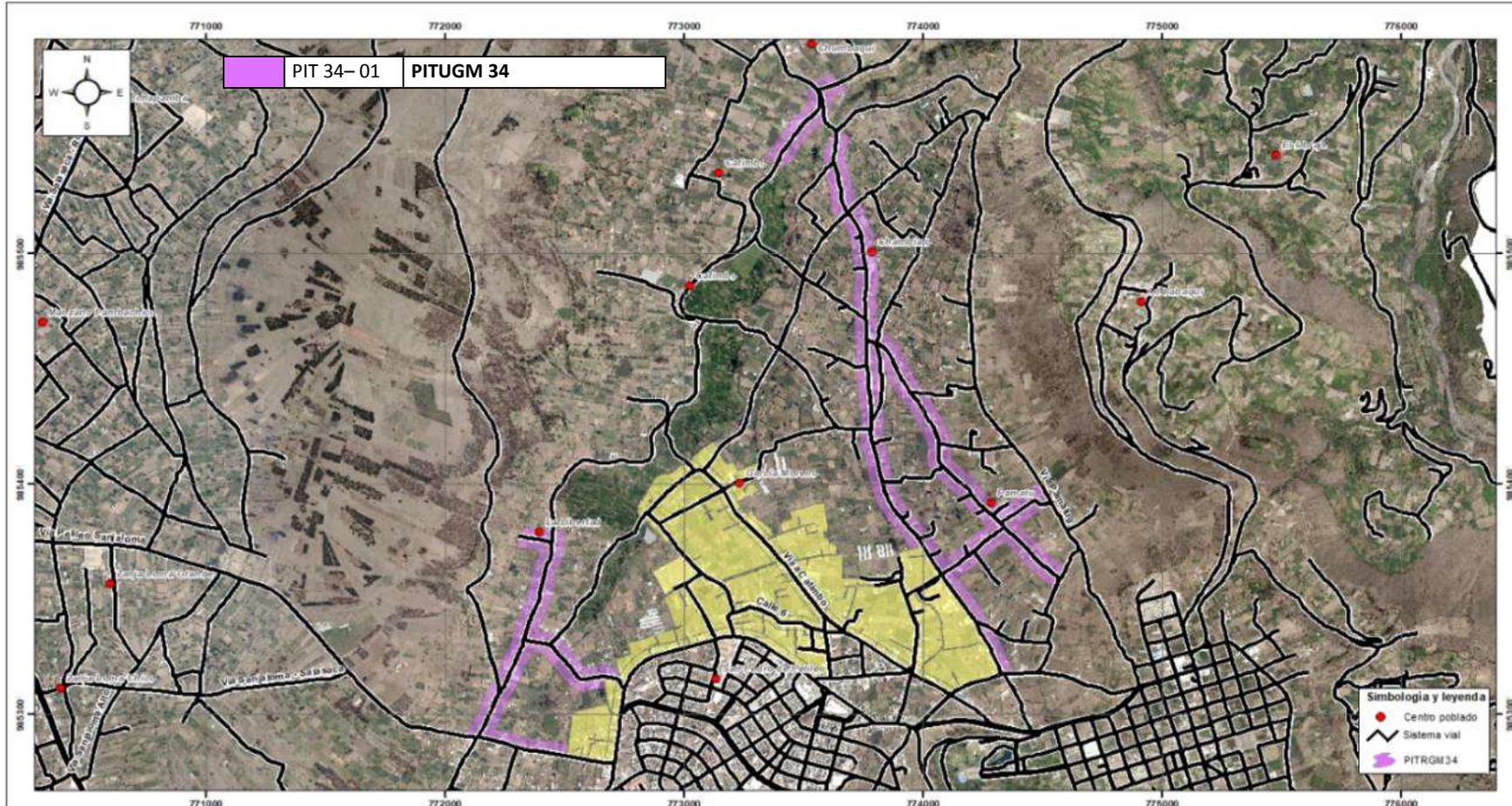
NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITUGM33	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20
AV CONFRATERNIDAD	OF18-60	F: CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA, RETIROS POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.		60%	400%	0	3	3	4	12	6	18	24
CALLE 6	0H6-50	H: CONTINUA CON RETIRO FRONTAL, POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.		50%	110%	0	3	3	2	6	3	9	24
VÍA A CATIMBO				50%	110%	0	3	3	2	6	3	9	24

ESTÁNDARES URBANOS											
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO O VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE	
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA								
PITUGM33	LOCAL	1,00	0,20	9,00	PAVIMENTO RÍGIDO FLEXIBLE, O DOQUÍN	AP/AL/LE/CO/AP	CAT. 1	POST E 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA	
AV CONFRATERNIDAD	ARTERIAL PRINCIPAL	1,50	0,25	18,00		AP/AL/LE/CO/AP	CAT.- 2	POST E 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN	
CALLE 6	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO/AP	CAT.- 2	POST E 9	TOTAL		
VÍA A CATIMBO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO/AP	CAT.- 3	POST E 9	TOTAL		

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES											
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO								
PITUGM33	URBANO	NO CONSOLIDADO	CONSOLIDACIÓN	DESARROLLO							
SIMBOLOGÍA SERVICIOS						SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO					
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	ALP	ALUMBRADO PÚBLICO	BA	ZO	CI			
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD	TE	TELEFONÍA	BARRIAL	ZONAL	CIUDAD			

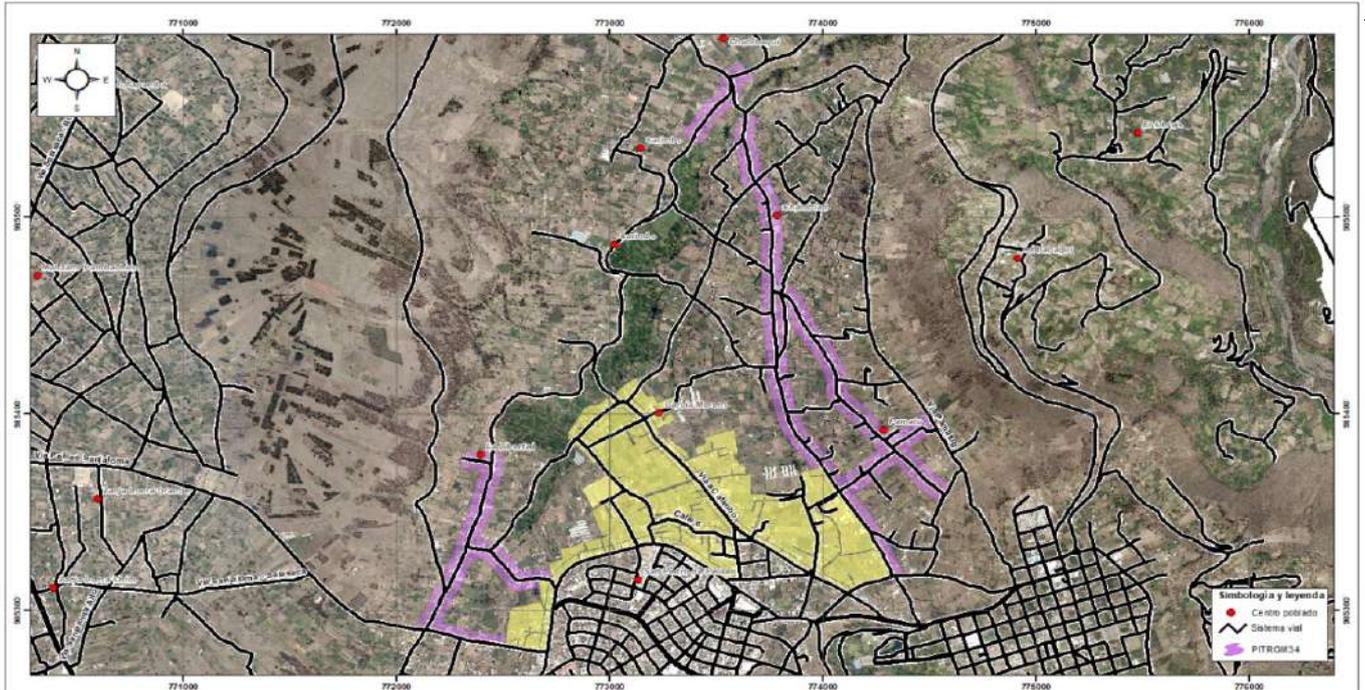


Cuadro 33. Normativa para la parroquia rural García Moreno, Vías, PITR GM 34





PARROQUIA RURAL	GARCÍA MORENO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITRGM3 4
		PLATAFORMA	GA



DESCRIPCIÓN.

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS -	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTIVA -RD-		
ENTRADA CHUMAQUI	AGRÍCOLA - VIVIENDA A VÍAS (2)- CO/S E	ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
LA RABIJA VÍA COLEGIO PELILEO										
CHAMBIATO VÍA PELILEO GRANDE										
PAMATUG VÍA EMPRESA ELÉCTRICA										
EMPRESA ELÉCTRICA VÍA GARCÍA MORENO CENTRO										
LA LIBERTAD CENTRO VÍA SANJALOMA										
LA LIBERTAD VÍA LOS BOMBEROS										
SANJALOMA VÍA LA CONFRATERNIDAD										



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO O MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN:				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				RETIROS							
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
ENTRADA CHUMAQUI	500	15	60%	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
LA RABIA VÍA COLEGIO PELILEO	500	15	60%	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
CHAMBIATO VÍA PELILEO GRANDE	500	15	60%	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
PAMATUG VÍA EMPRESA ELÉCTRICA	500	15	60%	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
EMPRESA ELÉCTRICA VÍA GARCÍA MORENO CENTRO	500	15	60%	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
LA LIBERTAD CENTRO VÍA SANJALOMA	500	15	60%	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
LA LIBERTAD VÍA LOS BOMBEROS	500	15	60%	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
SANJALOMA VÍA LA CONFRATERNIDAD	500	15	60%	5	3	0	3	63	90	1:2	1/2h

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD M ² /hab
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
ENTRADA CHUMAQUI	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20
LA RABIA VÍA COLEGIO PELILEO				50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20
CHAMBIATO VÍA PELILEO GRANDE				50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20
PAMATUG VÍA EMPRESA ELÉCTRICA				50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20
EMPRESA ELÉCTRICA VÍA GARCÍA MORENO CENTRO				50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20
LA LIBERTAD CENTRO VÍA SANJALOMA				50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20
LA LIBERTAD VÍA LOS BOMBEROS				50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20
SANJALOMA VÍA LA CONFRATERNIDAD				50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20



ESTÁNDARES URBANOS										
SECTOR VÍA O MANZANA	JERAR QUIZA CIÓN VIAL	ACERA		ANCH O VÍA MÍNIMO	PAVIME NTO	SERVICI OS	MOBILIA RIO URBAN O	ALUMBRAD O PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANC HO MÍNIMO	ALTU RA							
ENTRADA CHUMAQUI	COLECTORA	1,50	0,25	12,00	PAVIME NTO RÍGIDO FLEXIBL E, O ADOQUÍ N	AP/AL/L E/CO/ AP	CAT.- 2=	POSTE -9-	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN
LA RABUJA VÍA COLEGIO PELILEO		1,50	0,25	12,00			CAT.- 2=	POSTE -9-	TOTAL	
CHAMBIATO VÍA PELILEO GRANDE		1,50	0,25	12,00			CAT.- 2=	POSTE -9-	TOTAL	
PAMATUG VÍA EMPRESA ELÉCTRICA		1,50	0,25	12,00			CAT.- 2=	POSTE -9-	TOTAL	
EMPRESA ELÉCTRICA VÍA GARCÍA MORENO CENTRO		1,50	0,25	12,00			CAT.- 2=	POSTE -9-	TOTAL	
LA LIBERTAD CENTRO VÍA SANJALOMA		1,50	0,25	12,00			CAT.- 2=	POSTE -9-	TOTAL	
LA LIBERTAD VÍA LOS BOMBEROS		1,50	0,25	12,00			CAT.- 2=	POSTE -9-	TOTAL	
SANJALOMA VÍA LA CONFRATERNIDAD		1,50	0,25	12,00			CAT.- 2=	POSTE -9-	TOTAL	
DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES										
POLÍGO NO	CLASIFICACI ÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACI ÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO							
PITRG M34	RURAL	NO CONSOLIDADO	DESARROLLO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA						
SIMBOLOGÍA SERVICIOS							SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO			
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	AL P	ALUMBRADO PÚBLICO		BA	ZO	CI	
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDA D	TE	TELEFONÍA		BARRIAL	ZONAL	CIUDA D	



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN
**SAN PEDRO DE
PELILEO**

CONCEJO MUNICIPAL

Cuadro 34. Normativa para la parroquia rural García Moreno, PITU GM 35





PARROQUIA RURAL	GARCÍA MORENO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITUGM35
		PLATAFORMA	GM



DESCRIPCIÓN:

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENES TAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTIVA -RD-			
PITUGM35	AGRÍCOLA - VIVIENDA VI(1)-CO/BA	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA;	SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI -SF/CI-TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
VÍA A CHAMBIATO	VIVIENDA VI(2)-CO/SE										
CALLE H											

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

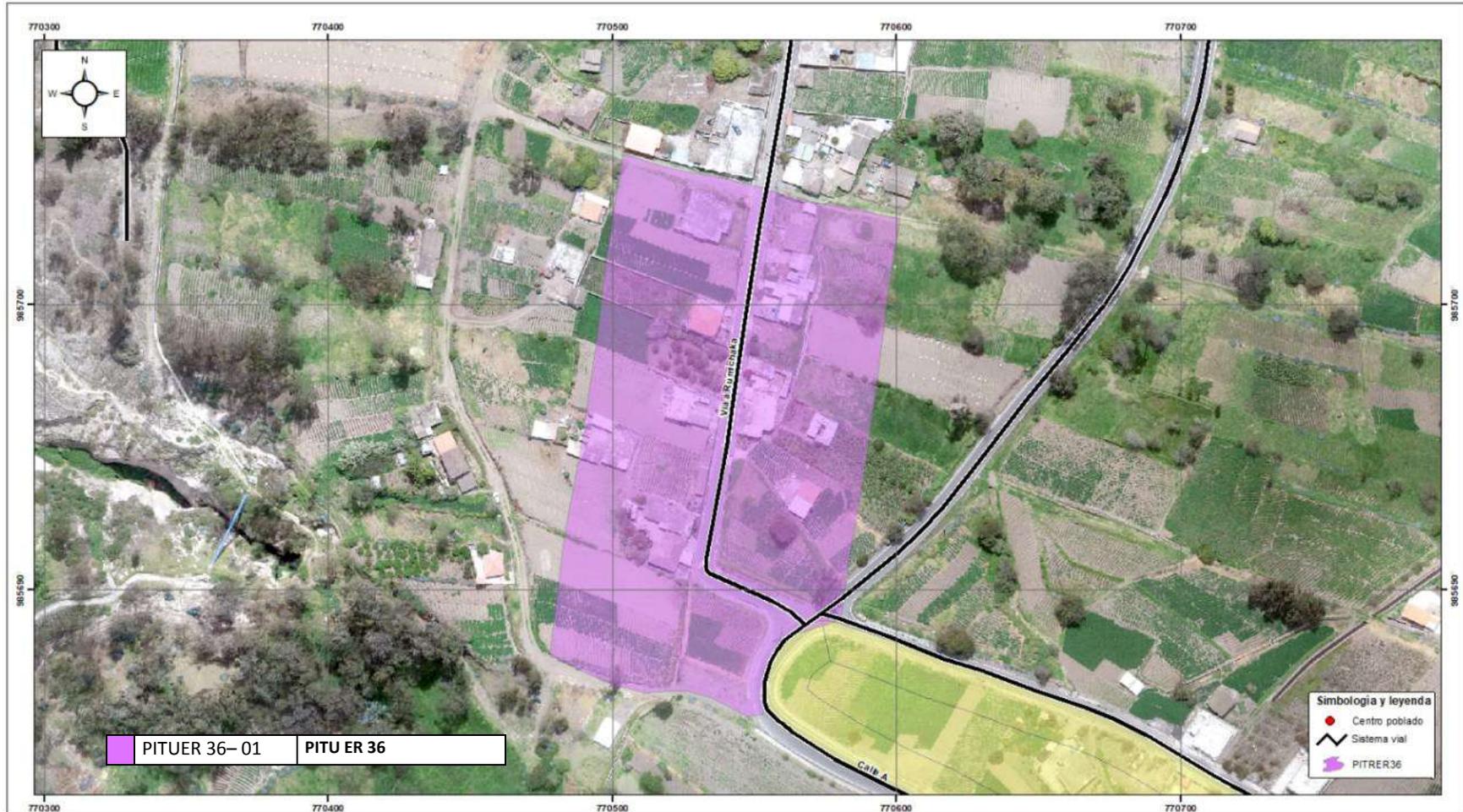
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITUGM35	220	10	30%	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h
VÍA A CHAMBIATO	500	15	60%	0	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
	250	12	40%	0	3	0	3	98	141	1:2	1/2h



NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITUGM35	5B6-50	B: PAREADA CON	RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.	50%	110%	5	3	3	2	6	3	9	20
VÍA A CHAMBIATO	0F12-50	F: CONTINUA SOBRE	LÍNEA DE FABRICA, RETIROS POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.	50%	220%	0	3	3	4	12	6	18	24
CALLE H	0F24-50-			50%	220%	0	3	3	4	12	6	18	24
ESTÁNDARES URBANOS													
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE			
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA										
PITUGM35	LOCAL	1,00	0,20	9,00	PAVIMENTO RÍGIDO FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE /CO/ AP	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA			
VÍA A CHAMBIATO	COLECTORA	1,50	0,25	12,00			CAT.- 2=	POSTE -9-	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN			
CALLE H		1,50	0,25	12,00			CAT.- 2=	POSTE -9-	TOTAL				
DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES													
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO										
PITUGM 35	RURAL	NO CONSOLIDADO	DESARROLLO			PROMOCIÓN PRODUCTIVA							
SIMBOLOGÍA SERVICIOS								SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO					
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	AL P	ALUMBRADO PUBLICO	BA	ZO	CI					
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD	TE	TELEFONÍA	BARRIAL	ZONAL	CIUDAD					

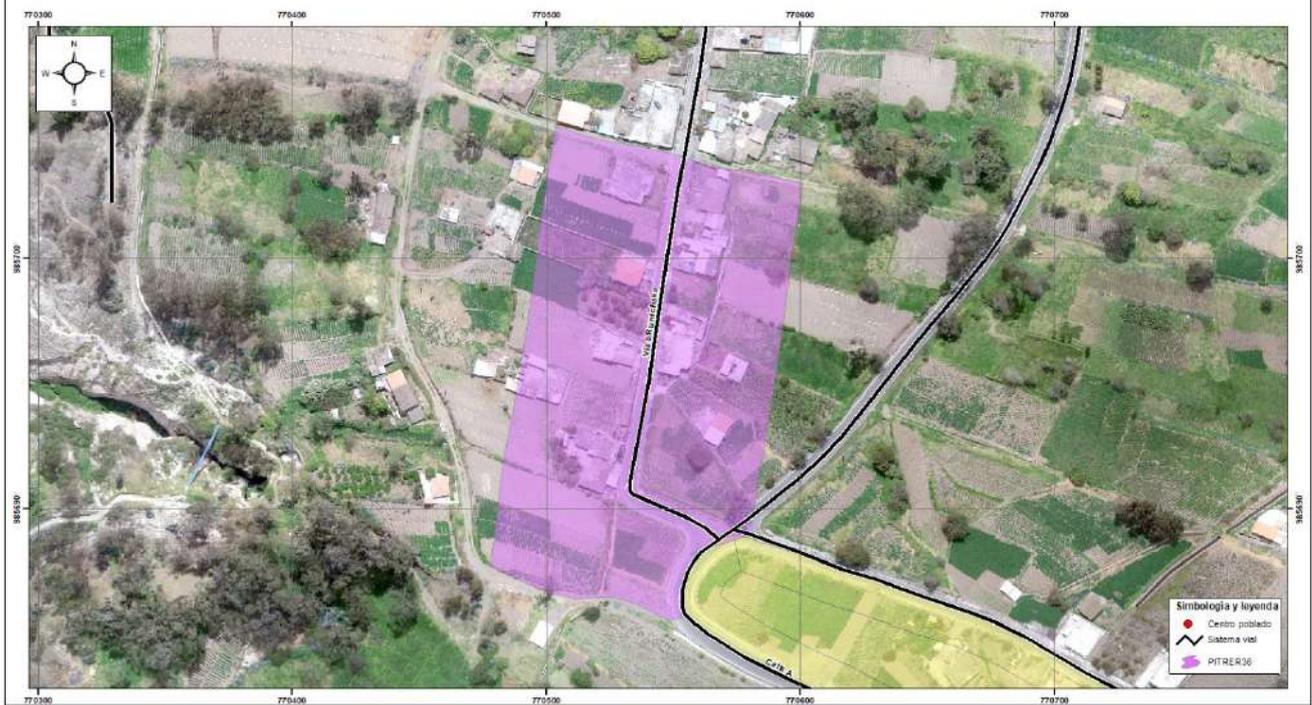


Cuadro 35. Normativa para la parroquia rural El Rosario, PITU ER 36





PARROQUIA RURAL	EL ROSARIO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITUER36
		PLATAFORMA	RO



DESCRIPCIÓN:

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTIVA -RD-		
PITUER36	VIVIENDA VI(1)-CO/BA	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI -SF/CI-TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
AVENIDA A ENTRE VÍA A SALASACA Y VÍA A CONDORAHUA	VIVIENDA VI (2)-CO/SE	ED: BA/ZO	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI			
VÍA A NITÓN										
CALLE A CALLE B, SALIDA A HUASALATA										



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD ADNETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITUER36	220	10	30%	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h
AVENIDA A ENTRE VÍA A SALASACA Y VÍA A CONDORAHUA	250	12	60%	0	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
VÍA NITÓN	250	12	30%	0	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
CALLE A CALLE B , SALIDA A HUASALATA	250	12	30%	0	3	0	3	126	180	1:2	1/2h

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITUER36	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.	50%	110%	5	3	3	2	6	4	12	20	
AVENIDA A ENTRE VÍA A SALASACA Y VÍA A CONDORAHUA	0E12-60	E: CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA CON RETIROS LATERAL Y POSTERIOR.	60%	264%	0	3	3	4	12	6	18	24	
VÍA A NITÓN	0H6-50	H: CONTINUA CON RETIRO FRONTAL,	50%	110%	0	3	3	2	6	3	9	24	
CALLE A CALLE B , SALIDA A HUASALATA	0H6-50	POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.	50%	110%	0	3	3	2	6	3	9	24	



ESTÁNDARES URBANOS

SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUICACION VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA							
PITUER36	LOCAL	1,00	0,20	9,00	PAVIMENTO RÍGIDO FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE/CO/AP	CAT. 1	POST E 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
AVENIDA A ENTRE VÍA A SALASACA Y VÍA A CONDORAHUA	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO/AP	CAT.- 2	POST E 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN
VÍA NITÓN	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO/AP	CAT.- 2	POST E 9	TOTAL	
CALLE A CALLE B , SALIDA A HUASALATA	COLECTORA	1,50	0,25	12,00		AP/AL/LE/CO/AP	CAT.- 3	POST E 9	TOTAL	

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES

POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO		
			CONSOLIDACIÓN	DESARROLLO	
PITUER36	URBANO	NO CONSOLIDADO			

SIMBOLOGÍA SERVICIOS

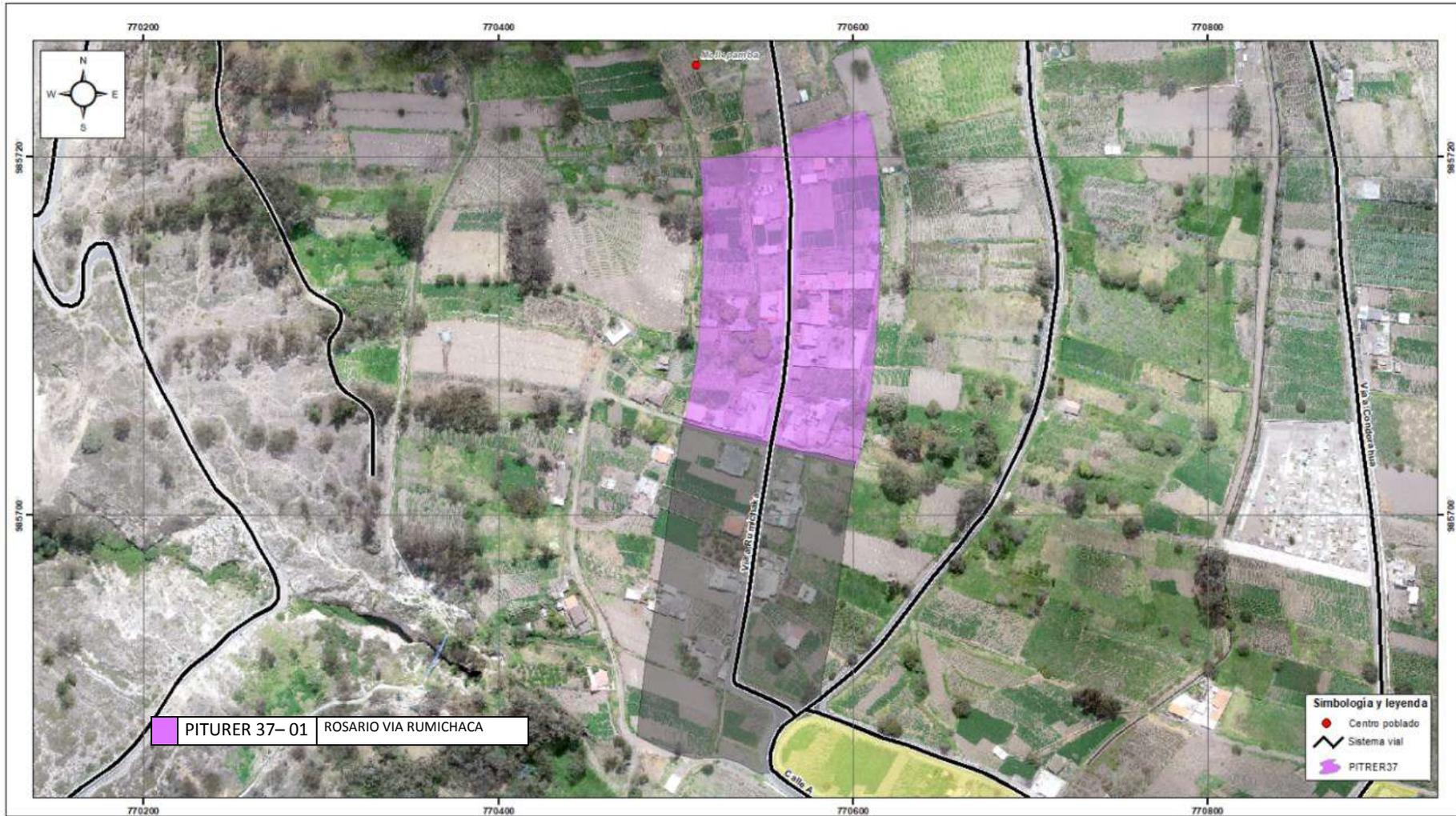
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	AL P	ALUMBRADO PÚBLICO
AL <td>ALCANTARILLADO</td> <td>CO</td> <td>CONECTIVIDAD</td> <td>TE</td> <td>TELEFONÍA</td>	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD	TE	TELEFONÍA

SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO

BA	ZO	CI
BARRIAL	ZONAL	CIUDAD

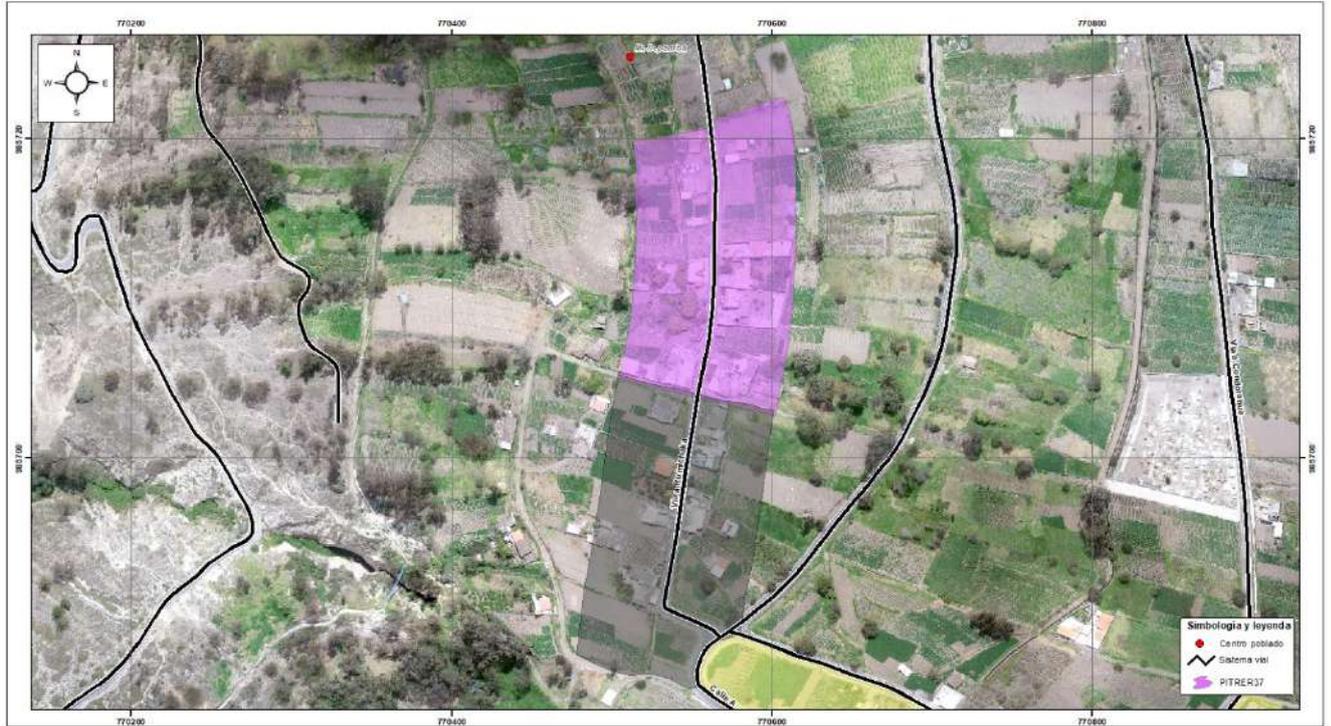


Cuadro 36. Normativa para la parroquia rural El Rosario, Pitr ER 37.





PARROQUIA RURAL	EL ROSARIO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITRER
		PLATAFORMA	RO



DESCRIPCIÓN:										
NORMATIVA DE USO DE SUELO										
SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS -	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO O -ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA - GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITRER37	AGRÍCOLA - VIVIENDA A VI (1)- CO/BA	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/ CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/ CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
ROSARIO VÍA RUMICHACA	VIVIENDA A VI(2)- CO/SE									

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO											
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO O MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN:				DENSIDAD ADNETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL L2	POSTERIOR				
PITRER37	220	10	30%	5	3	0	3	143	205	1:2	1/3 H
ROSARIO VÍA RUMICHACA	250	12	30%	5	3	0	3	378	540	1:2	1/3 H



NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITRER37	5B6-50	B:	PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.	50%	110%	5	3	3	2	6	4	12	20
ROSARIO VÍA CHURUMANGA	5E12-60	E:	CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA CON RETIROS LATERAL Y POSTERIOR.	60%	132%	5	3	3	2	6	3	9	24

ESTÁNDARES URBANOS

SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA							
PITRER37	LOCAL	1,00	0,20	9,00	PAVIMENTO RÍGIDO O ASFALTO	AP/AL/LE/CO/AP	CAT. 1	POST E 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
ROSARIO VÍA RUMICHACA	COLECTORA	1,50	0,25	12,00	PAVIMENTO RÍGIDO O ASFALTO	AP/AL/LE/CO/AP	CAT.- 2	POST E 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES

POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO		
			DESARROLLO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	
PITRER37	RURAL	NO CONSOLIDADO			

SIMBOLOGÍA SERVICIOS

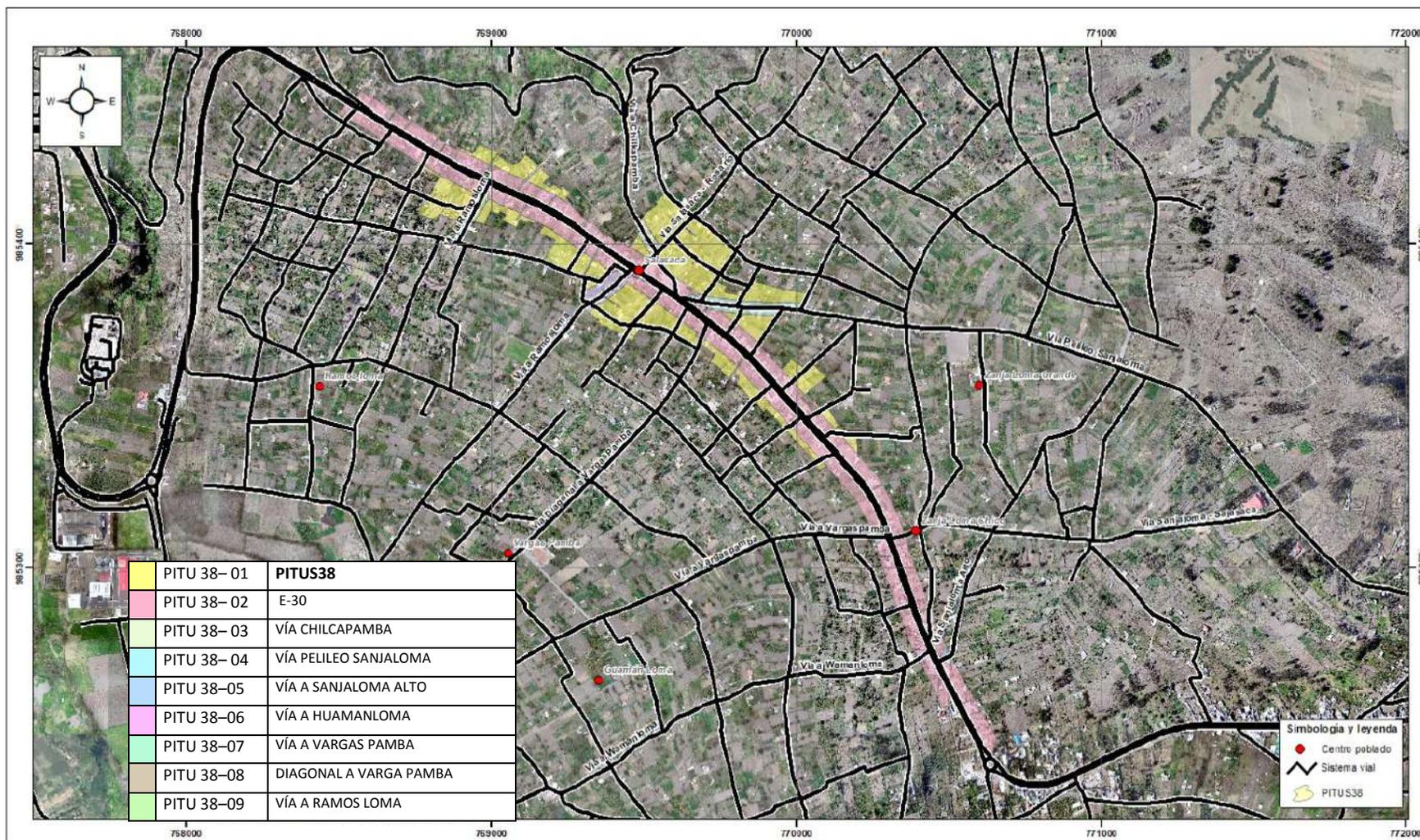
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	AL P	ALUMBRADO PÚBLICO
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD	TE	TELEFONÍA

SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO

BA	ZO	CI
BARRIAL	ZONAL	CIUDAD

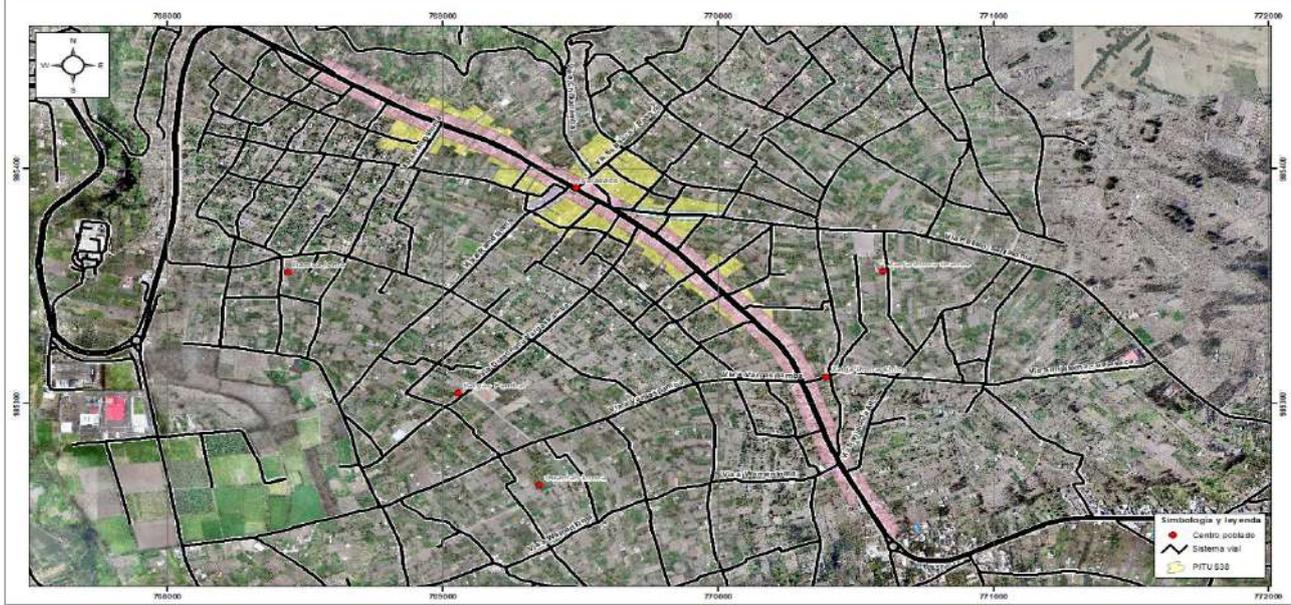


Cuadro 37. Normativa para la parroquia rural Salasaca, PITU S 38.





PARROQUIA RURAL	SALASACA	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITUS 38
		PLATAFORMA	SA



DESCRIPCIÓN

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR vía O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBI- DOS
		EDUCATIVO -ED-	CULTURAL -CU-	SALU D -SA-	BIENESTA R SOCIAL -BS-	RELIGIO SO -RE-	GESTIÓN PUBLICA - GP-	RECREACI ÓN DEPORTE -RD-		
PITUS38	VIVIENDA VI(1)- CO/BA	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO /CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/ CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO/CI	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR- EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI -SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI SEE/ZO, SEE/CI
- E-30		ED: BA/ZO	CU: BA/ZO	SA: BA/ZO	BS: BA/ZO	RE: BA/ZO	GP: BA/ZO	RD: BA/ZO		
VÍA CHILCAPAMBA	VIVIENDA VI (2)- CO/SE	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO /CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/ CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO/CI		
VÍA PELILEO SANJALOMA										
VÍA A SANJALOMA ALTO										
VÍA A HUAMANLOMA										
VÍA A VARGAS PAMBA										
DIAGONAL A VARGA PAMBA										
VÍA A RAMOS LOMA										



NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITUS38	220	10	30%	5	3	0	3	143	205	1:2	1/2h
- E-30	250	12	50%	0 ¹	3	0	3	63	90	1:2	1/2h
VÍA CHILCAPAMBA	250	12	30%	0	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
VÍA PELILEO SANJALOMA	250	12	30%	0	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
VÍA A SANJALOMA ALTO	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
VÍA A HUAMANLOMA	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
VÍA A VARGAS PAMBA	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
DIAGONAL A VARGAS PAMBA	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h
VÍA A RAMOS LOMA	250	12	30%	5	3	0	3	126	180	1:2	1/2h

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITUS38	5B6-50	B:	PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.	50%	110%	5	3	3	2	6	4	12	20
- E-30	0F9-75	F:	CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA, RETIROS POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.	60%	264%	0	3	3	4	12	6	18	24
VÍA CHILCAPAMBA	5B6-50	H:	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL, POSTERIOR Y LATERAL CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.	45%	150%	0	3	3	3	9	4	12	24
VÍA PELILEO SANJALOMA				45%	150%	0	3	3	3	9	4	12	24
VÍA A SANJALOMA ALTO				45%	150%	5	3	3	3	9	4	12	24
VÍA A HUAMANLOMA				45%	150%	5	3	3	3	9	4	12	24
VÍA A VARGAS PAMBA				45%	150%	5	3	3	3	9	4	12	24
DIAGONAL A VARGAS PAMBA				45%	150%	5	3	3	3	9	4	12	24
VÍA A RAMOS LOMA				45%	150%	5	3	3	3	9	4	12	24

¹ Se deberá contemplar el derecho de vía establecido en la LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA VIAL TRANSPORTE TERRESTRE, y su reglamento



ESTÁNDARES URBANOS										
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACION VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA							
PITUS38	LOCAL	1,00	0,20	9,00	PAVIMENTO RÍGIDO FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE/C O/AP	CAT. 1	POSTE 6	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA
- E-30	ARTERIA PRINCIPAL	2,00	0,25	18,00			CAT.- 2	POSTE 9	TOTAL	PARTERRE CENTRAL ARBORIZACIÓN
VÍA CHILCAPAMBA	COLECTORA	1,50	0,25	12,00			CAT.- 2	POSTE 9	TOTAL	VEREDA CON JARDINERA ANCHO MÍNIMO 0,75 BORDILLO 0,15 ; ARBORIZACIÓN
VÍA PELILEO SANJALOMA		1,50	0,25	12,00			CAT.- 3	POSTE 9	TOTAL	
VÍA A SANJALOMA ALTO		1,50	0,25	12,00			CAT.- 4	POSTE 10	TOTAL	
VÍA A HUAMANLOMA		1,50	0,25	12,00			CAT.- 5	POSTE 11	TOTAL	
VÍA A VARGAS PAMBA		1,50	0,25	12,00			CAT.- 6	POSTE 12	TOTAL	
DIAGONAL A VARGAS PAMBA		1,50	0,25	12,00			CAT.- 7	POSTE 13	TOTAL	
VÍA A RAMOS LOMA		1,50	0,25	12,00			CAT.- 8	POSTE 14	TOTAL	

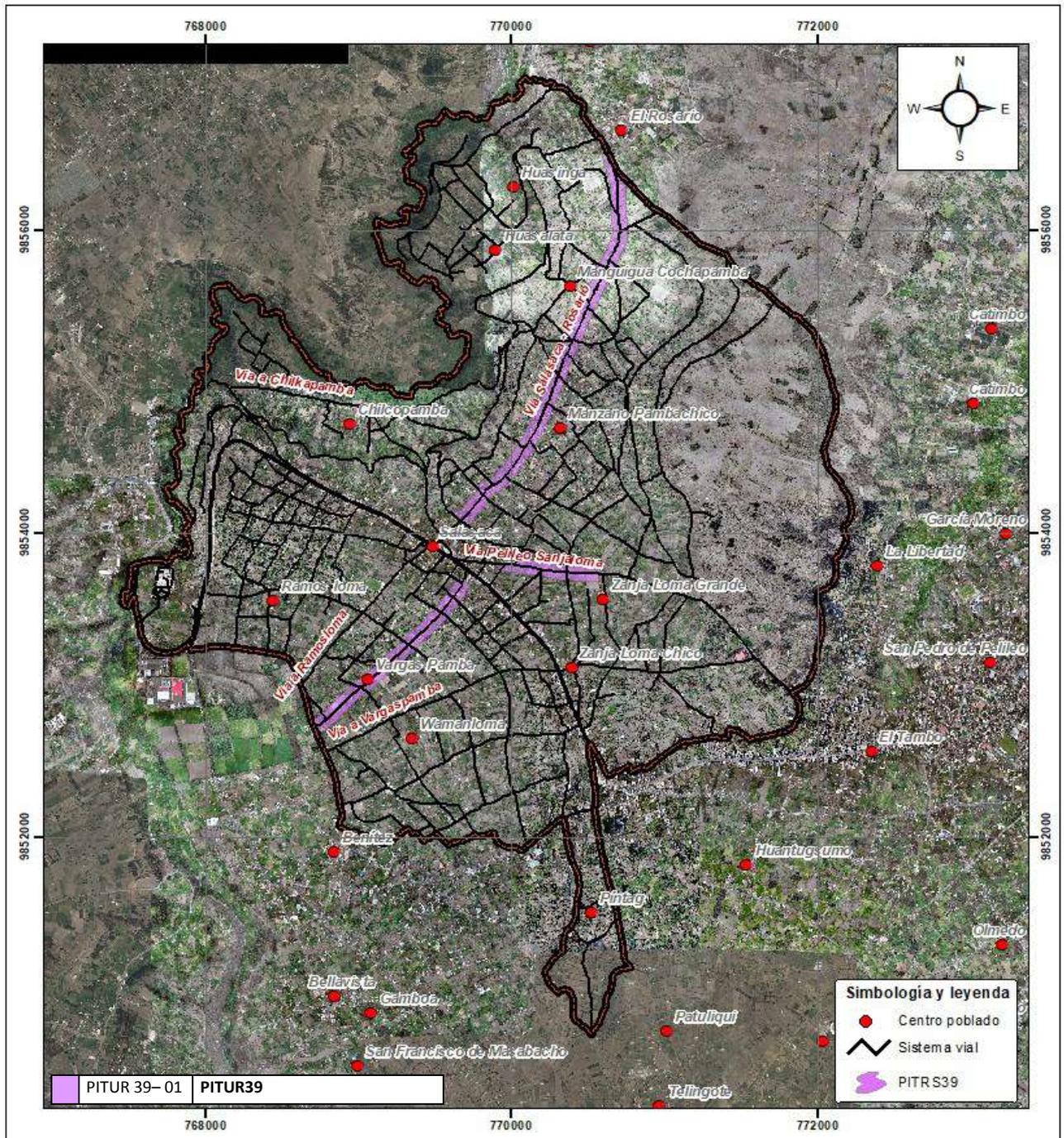
DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES					
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO		
PITUS38	URBANO	NO CONSOLIDADO	DESARROLLO	CONSOLIDACIÓN	

SIMBOLOGÍA SERVICIOS					
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	ALP	ALUMBRADO PUBLICO
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD	TE	TELEFONÍA

SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
BA	ZO	CI
BARRIAL	ZONAL	CIUDAD

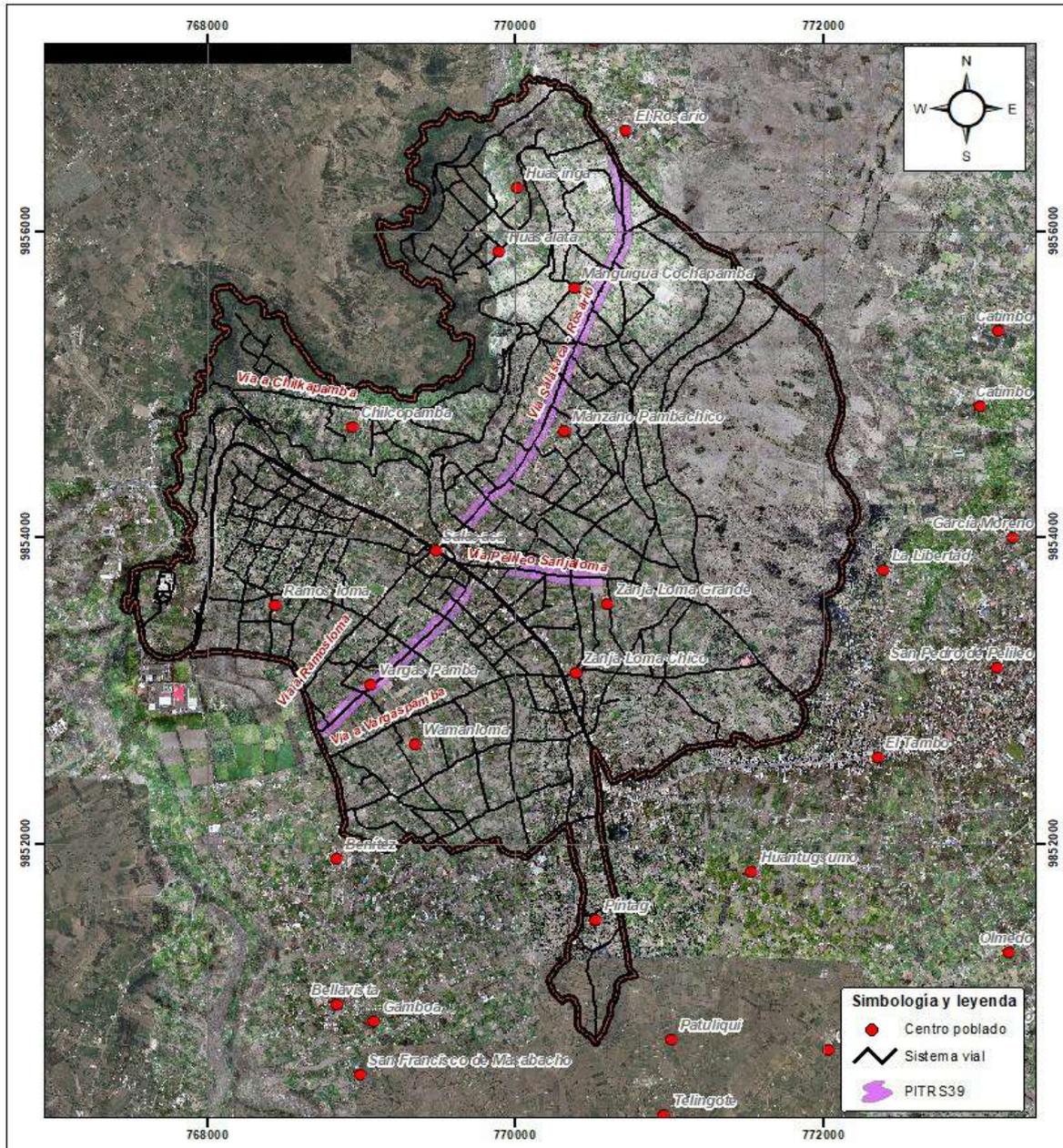


Cuadro 38. Normativa para la parroquia rural Salasaca, Vías, PITR S 39.





PARROQUIA RURAL	SALASACA	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITRS3 9
		PLATAFORMA	SA



DESCRIPCIÓN:

Vía Salasaca centro hacia el Rosario.

Vía hacia Vargas Pamba (Coliseo)

Vía a Sanjaloma (estadio)



NORMATIVA DE USO DE SUELO										
SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS -	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO-ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
CORREDOR ROSARIO SALASACA	AGRÍCOLA - VIVIENDA VI(1)-CO/BA	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO , DEE/CI SEE/ZO , SEE/CI
VÍA A VARGASPAMBA	AGRÍCOLA - VIVIENDA VI(1)-CO/BA	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO , DEE/CI SEE/ZO , SEE/CI
VÍA ESTADIO SANJALOMA	AGRÍCOLA - VIVIENDA VI(1)-CO/BA	ED: BA/ZO/CI	CU: BA/ZO/CI	SA: BA/ZO/CI	BS: BA/ZO/CI	RE: BA/ZO/CI	GP: BA/ZO/CI	RD: BA/ZO	CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI	IN/AI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO , DEE/CI SEE/ZO , SEE/CI

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO											
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
CORREDOR SALASACA – EL ROSARIO, VÍA A VARGASPAMBA, VÍA ESTADIO SANJALOMA.	500	15	60%	3	3	0	3	63	90	1:2	1/3 H



NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
CORREDOR SALASACA – EL ROSARIO, VÍA A VARGASPAMBA, VÍA ESTADIO SANJALOMA.	5B6-50	B: PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR.		50%	110%	3	3	3	2	6	3	9	20
ESTÁNDARES URBANOS													
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE			
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA										
CORREDOR SALASACA – EL ROSARIO, VÍA A VARGASPAMBA, VÍA ESTADIO SANJALOMA.	COLECTORA	1,50	0,25	12,00	PAVIMENTO RÍGIDO FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE/T E/CO/ALP	CAT. 2	POSTE 9	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA			
DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES													
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO		TRATAMIENTO									
PITRS39	RURAL	NO CONSOLIDADO		DESARROLLO					PROMOCIÓN PRODUCTIVA				

SIMBOLOGÍA SERVICIOS							
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO			ALP	ALUMBRADO PÚBLICO
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD			TE	TELEFONÍA

SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
BA	ZO	CI
BARRIAL	ZONAL	CIUDAD

Artículo. 76.- Del Uso de Suelo Rural. – Los usos de suelo en el sector rural tienen relación directa con la aplicación de las categorías para la autorización urbanística, de construcciones y fraccionamientos.

En los cuadros siguientes se detallan: la normativa de ocupación de suelo, normativa de uso de suelo, normativa de fraccionamiento de suelo, los estándares urbanos, así como los tratamientos urbanísticos en concordancia con el artículo 63 Del Suelo Rural, de la presente ordenanza, y según lo establecido en el artículo 23 de la LOOTUGS.



ZONA RURAL		PIT4, PIT5, PIT6, PIT8, PIT12, PIT13				POLÍGONO DE INTERVENCIÓN							
DESCRIPCIÓN		PROTECCIÓN											
NORMATIVA DE USO DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS		USOS RESTRINGIDOS		USOS PROHIBIDOS							
PIT4, PIT5, PIT6, PIT8, PIT12, PIT13	Protección	Regeneración del ecosistema y/o del paisaje, Actividades científico culturales, Repoblación forestal: bosque protector		Recreo concentrado. Acampada, Caza, Pesca, Bicicleta de montaña y downhill (bajar montañas en bicicleta), Recolectión de especies aromáticas y/o medicinales		Motocross, trial, Circulación campo a través con vehículos todo terreno, Agricultura extensiva de secano (pluvial), Agricultura de regadío, huertos familiares y/o metropolitanos, Invernaderos, Piscicultura, Ganadería, Edificaciones ganaderas, Repoblación forestal: bosque productor, Edificaciones ligadas a la explotación agraria, Vivienda rural dispersa							
Todo uso que no contemple el principal, complementario, o restringido													
NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES		
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR						
PIT4, PIT5, PIT6, PIT8, PIT12, PIT13	X	ZONA DE PROTECCIÓN											
NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		RETIROS MÍNIMOS			COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANTA BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE	FRONTAL	LATERAL 1	POSTERIOR			BÁSICA		MÁXIMA		
PIT4, PIT5, PIT6, PIT8, PIT12, PIT13	X	ZONA DE PROTECCIÓN											
DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES													
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO		TRATAMIENTO									



PIT4, PIT5, PIT6, PIT8, PIT12, PIT13	RURAL	PROTECCIÓN		CONSERVACIÓN	RECUPERACIÓN	
---	-------	------------	--	--------------	--------------	--

ZONA RURAL		PIT7				POLÍGONO DE INTERVENCIÓN							
DESCRIPCIÓN		PRODUCTIVO											
NORMATIVA DE USO DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
PIT7	AGRÍCOLA	<p>Agroindustria, producción agrícola extensiva, cultivo agrícola de libre exposición, granjas de producción pecuaria (avícola y ganadera), almacenamiento de estiércol y abono orgánico.</p> <p>Explotación piscícola, terrenos y bosques dedicados a actividades silvestres.</p> <p>VIVIENDA VI(1) (1 vivienda por predio) - CO/BA</p>			<p>Actividades científico culturales, Repoblación forestal: bosque protector, Excursionismo y contemplación, Recreo concentrado, Acampada, Bicicleta de montaña y downhill (bajar montañas en bicicleta), Circulación campo a través con vehículos todo terreno, Recolección de especies aromáticas y/o medicinales, piscicultura, Repoblación forestal: bosque productor, Edificaciones ligadas a la explotación agraria</p>			<p>Todo uso que no contemple el principal, complementario, o restringido</p>					
NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES		
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR						
PIT7	Ver Artículo. 165	100		5	3	3	3				1/2		
NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		RETIROS MÍNIMOS			COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab
		FORMA	DETALLE	FRONTAL	LATERALES	POSTERIOR			BÁSICA		MÁXIMA		
									PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	



					PLANT A BAJA						
PIT7		Aislada	5	3	3			2	6	-	-
DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES											
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO								
PIT7	RURAL	Productivo	DE RECUPERACIÓN			DE PROMOCIÓN PRODUCTIVA					

ZONA RURAL		PIT11						POLÍGONO DE INTERVENCIÓN						
DESCRIPCIÓN		APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO						PLATAFORMA						
NORMATIVA DE USO DE SUELO														
SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS						USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS					
PIT11	Minería	Extracción de minerales no metálicos como insumos para la industria de la construcción, o las artesanías canteras						Oficinas (<=50 m2), bodegas (<=100 m2),	Todo uso que no contemple el principal, complementario, o restringido					
NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO														
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO O VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA Hab/Ha	DENSIDAD BRUTA Hab/Ha	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE BLOQUES			
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR							
PI11	10.000	100		10	3	3	3				1/2			
NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO														
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		RETIROS MÍNIMOS			COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN PLANT A BAJA	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN TOTAL	EDIFICABILIDAD				ÍNDICE DE HABITABILIDAD MÍNIMO M ² /hab	
		FORMA	DETALLE	FRONTAL	LATERALES	POSTERIOR			BÁSICA		MÁXIMA			
PIT11	X	ZONA DE PROTECCIÓN		0	1	3	3	1%		1	4	-	-	-



DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES					
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO		
			PIT11	RURAL	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

Artículo. 77.- De los conflictos de la normativa de uso de suelo.-

En caso de existir conflicto del uso de suelo entre el límite urbano y rural en ejes viales se tendrá en cuenta lo siguiente:

Para el uso de suelo en los inmuebles frentistas a la vía podrá aplicarse las mismas consideraciones de uso de suelo urbano, previo a solicitud del interesado.

Artículo. 78.- Diagramas de tipologías de implantación propuestas. – Para la asignación de la normativa de una edificación se establece un código alfanumérico compuestos en el siguiente orden:

- El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.
- La sigla identifica la tipología de implantación.
- El siguiente numeral expresa la altura máxima de la edificación en metros.
- El numeral separado por un guion expresa el coeficiente máximo de ocupación del suelo en Planta Baja (COS PLANTA BAJA), en porcentaje.

Ejemplo de codificación: 5B9-40

Significado:

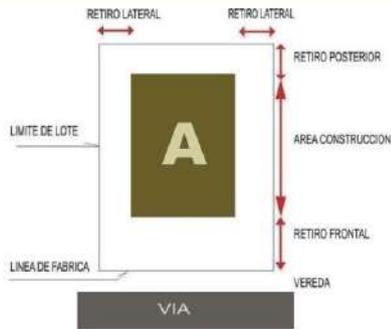
- 5 = retiro frontal mínimo en metros lineales
- B = Implantación pareada hacia un lindero
- 9 = Altura máxima de edificación en metros lineales
- 40 = COS máximo en planta baja (porcentaje %)

De acuerdo a lo determinado en la presente ordenanza, se resumen las tipologías de implantación de las edificaciones.

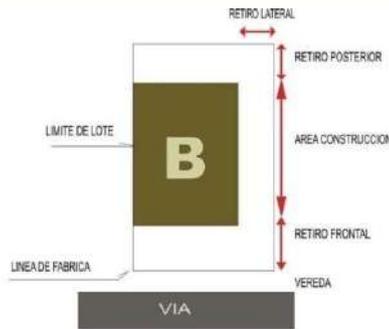
DESCRIPCIÓN DE CÓDIGOS TIPOLOGÍAS DE IMPLANTACIÓN	
A	AISLADA CON RETIRO FRONTAL, LATERALES A LOS DOS LADOS Y POSTERIOR.
B	PAREADA CON RETIROS FRONTAL, LATERAL (DERECHO O IZQUIERDO) Y POSTERIOR.
C	PAREADA SOBRE LÍNEA DE FABRICA, RETIROS LATERAL (DERECHO O IZQUIERDO) Y POSTERIOR



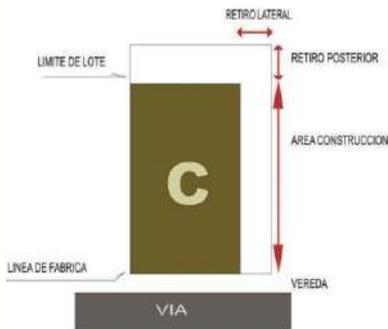
D	CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA, RETIRO POSTERIOR.
E	CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA CON RETIROS LATERAL (DERECHO O IZQUIERDO) Y POSTERIOR, OCUPACIÓN PLANTA BAJA EN RETIRO FRONTAL
F	CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA, RETIROS POSTERIOR Y LATERAL (DERECHO O IZQUIERDO) CON ADOSAMIENTO EN PLANTA BAJA.
G	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL, Y POSTERIOR
H	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL, RETIROS POSTERIOR Y LATERAL, CON ADOSAMIENTO LATERAL EN PLANTA BAJA.
X	ÁREA NO CONSTRUIBLE: ZONA DE PROTECCIÓN, RIESGO O PENDIENTE



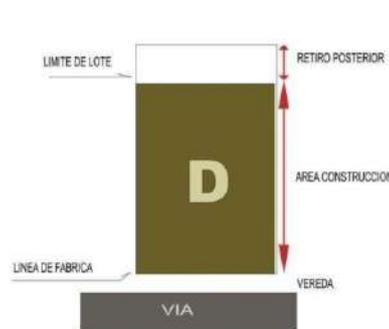
IMPLANTACION TIPOLOGIA =A=



IMPLANTACION TIPOLOGIA =B=

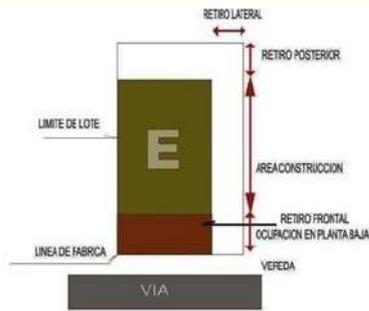


IMPLANTACION TIPOLOGIA =C=

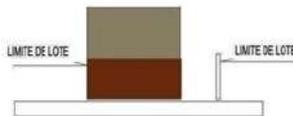


IMPLANTACION TIPOLOGIA =D=

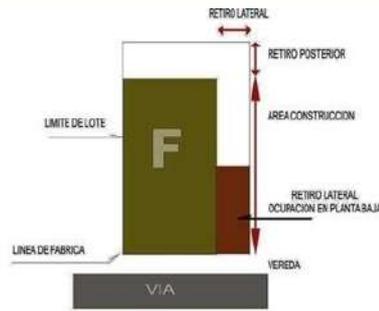




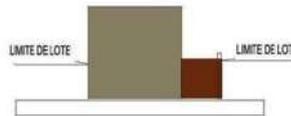
IMPLANTACION TIPOLOGIA =E=



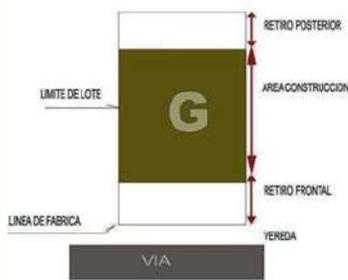
**ELEVACION IMPLANTACION
TIPOLOGIA =E=**



IMPLANTACION TIPOLOGIA =F=



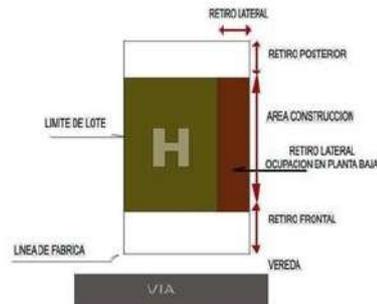
**ELEVACION IMPLANTACION
TIPOLOGIA =F=**



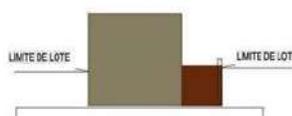
IMPLANTACION TIPOLOGIA =G=



**ELEVACION IMPLANTACION
TIPOLOGIA =G=**



IMPLANTACION TIPOLOGIA =H=



**ELEVACION IMPLANTACION
TIPOLOGIA =H=**

Artículo. 79.- De la Aplicación de las Categorías para la Autorización Urbanística de Construcciones en Uso de Suelo Urbano y Rural. - Para la aplicación de las tablas de categorías para la autorización urbanística de construcciones, deberá aplicarse lo estipulado en el artículo 67 del Uso de Suelo Urbano, en la que se detalla el sector, vía o manzana con usos principales, usos complementarios, usos restringidos y usos prohibidos; así como en el artículo 68 del Uso de Suelo Rural.



Cuadro 40. Categorías de uso para la autorización urbanística.

	USO	USO SÍMBOLO	TIPOLOGÍA	TIPO SÍMBOLO	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
RESIDENCIA	RESIDENCIAL	VI	VIVIENDA	VI/1	VIVIENDAS CON OTROS USOS DE BARRIO.
		VI		VI/2	VIVIENDAS CON USOS SECTORIALES PREDOMINANTES
		VI		VI/3	VIVIENDAS CON USOS ZONALES CONDICIONADOS.
COMERCIO	COMERCIO BARRIAL	CO	COMERCIO BÁSICO	CO/B A	ABARROTOS, FRIGORÍFICOS CON VENTA DE EMBUTIDOS, BAZARES Y SIMILARES, CARNICERÍAS, FRUTERÍAS, PANADERÍAS, PASTELERÍAS, CAFETERÍAS, RESTAURANTES (VENTA RESTRINGIDA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS), CONFITERÍAS, HELADERÍAS, FARMACIAS, BOTICAS, PEQUEÑAS FERRETERÍAS, PAPELERÍAS, VENTA DE REVISTAS Y PERIÓDICOS, MICRO MERCADOS, DELICATESEN, FLORISTERÍA, FOTOCOPIADORAS, ALQUILER DE VIDEOS.
		CO	SERVICIOS BÁSICOS	CO/B A	SUCURSALES BANCARIAS, VENTA DE MUEBLES, CARPINTERÍAS, TAPICERÍAS Y REPARACIÓN DE MUEBLES, RECEPCIÓN DE ROPA PARA LAVADO, SASTRERÍAS, PELUQUERÍAS, SALONES DE BELLEZA, DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE HOGARES Y OFICINAS, ZAPATERÍAS, VULCANIZADORAS.
		CO	OFICINAS ADMINISTRATIVAS (1)	CO/B A	OFICINAS PRIVADAS INDIVIDUALES
		CO	ALOJAMIENTO DOMÉSTICO (1)	CO/B A	CASA DE HUÉSPEDES, HOTELES (1 Estrella), HOSTALES.
	COMERCIO SECTORIAL	CO	COMERCIOS ESPECIALIZADOS	CO/S E	ALFOMBRAS, TELAS Y CORTINAS, ARTESANÍAS, ANTIGÜEDADES Y REGALOS, ARTÍCULOS DE DECORACIÓN, DEPORTIVOS Y DE OFICINA, VENTA DE BICICLETAS Y MOTOCICLETAS, DISTRIBUIDORA DE FLORES Y ARTÍCULOS DE JARDINERÍA, GALERÍAS DE ARTE, ARTÍCULOS DE DIBUJO Y FOTOGRAFÍA, INSTRUMENTOS MUSICALES, DISCOS, JOYERÍAS, RELOJERÍAS, ÓPTICAS, JUGUETERÍAS,



				VENTA DE MASCOTAS, ELECTRODOMÉSTICOS, LIBRERÍAS, LICORERAS (VENTA EN BOTELLA CERRADA), MUEBLERÍAS, MUEBLES Y ACCESORIOS DE BAÑO, ROPA, ALMACÉN DE ZAPATOS, REPUESTOS Y ACCESORIOS PARA AUTOMÓVIL (SIN TALLER), VENTA DE LLANTAS, TALABARTERÍAS, VENTA DE PINTURAS, VIDRIERÍAS Y ESPEJOS, CAFÉ NET Y SIMILARES, FERRETERÍAS MEDIANAS, COMIDAS RÁPIDAS.
	CO	SERVICIOS ESPECIALIZADOS: A	CO/S E	ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS, SERVICIO DE PAPELERÍA E IMPRESIÓN, LABORATORIOS MÉDICOS Y DENTALES, RENTA DE VEHÍCULOS Y ALQUILER DE ARTÍCULOS EN GENERAL, REPARACIÓN DE ELECTRODOMÉSTICOS, TALLERES FOTOGRÁFICOS, CENTROS DE COSMETOLOGÍA Y MASAJES, GIMNASIOS, BAÑOS TURCOS Y SAUNA, CENTROS DE REACONDICIONAMIENTO FÍSICO Y SERVICIOS VINCULADOS CON LA SALUD Y LA BELLEZA (SPA).
	CO	SERVICIOS ESPECIALIZADOS: B	CO/S E	CAMBIOS DE ACEITE, LAVADORAS DE AUTOS Y LUBRICADORAS, GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO, DISTRIBUCIÓN DE GLP, MECÁNICAS LIVIANAS, MECÁNICAS SEMI PESADAS, MECÁNICA GENERAL, ELECTRICIDAD AUTOMOTRIZ, VIDRIERÍA AUTOMOTRIZ, MECÁNICA DE MOTOS, PINTURA AUTOMOTRIZ, CHAPISTERÍA, MECÁNICA ELÉCTRICA, FIBRA DE VIDRIO, REFRIGERACIÓN, MECÁNICA DE BICICLETAS, MECÁNICA DE PRECISIÓN Y PATIO DE VENTA DE VEHÍCULOS LIVIANOS.
	CO	COMERCIO SECTORIAL C	CO/S E	COMERCIOS DE MENOR ESCALA PICANTERÍAS, VENTA DE FRITADAS Y ADICIONALES. BODEGAJE DE ARTÍCULOS DE RECICLAJE. CENTROS COMERCIALES DE HASTA 500 M2. DE ÁREA ÚTIL, ALMACENES POR DEPARTAMENTOS, COMISARIATOS INSTITUCIONALES.
	CO	COMERCIO TEMPORAL	CO/S E	FERIAS TEMPORALES.



	CO	OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN GENERAL (2)	CO/SE	EDIFICIOS DE OFICINAS PRIVADAS, PÚBLICAS Y CORPORATIVAS.
	CO	ALOJAMIENTO TEMPORAL (2)	CO/SE	HOTELES, HOSTALES, CASA DE HUÉSPEDES
	CO	CENTROS DE JUEGO	CO/SE	JUEGOS ELECTRÓNICOS Y DE SALÓN, BILLAR CON VENTA DE BEBIDAS DE MODERACIÓN, PING PONG, PLAY STATION.
COMERCIO ZONAL	CO	CENTROS DE DIVERSIÓN	CO/ZO/1	BILLARES CON VENTA DE LICOR, SALAS DE BOLOS, CANTINAS, BARES, VÍDEO BAR, KARAOKE, DISCOTECAS, SALAS DE BAILE, PEÑAS, CAFÉ CONCIERTO, RESTAURANTES-BARES, SALONES DE BANQUETES Y RECEPCIONES, SALAS DE CINES.
	CO	COMERCIO S Y SERVICIOS	CO/ZO/2	DISTRIBUIDORA DE LLANTAS Y SERVICIOS, TALLERES MECÁNICOS PESADOS Y ENDEREZADA, DISTRIBUIDORA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, CENTROS DE LAVADO DE VEHÍCULOS Y CAMBIO DE ACEITES, CENTRO FERRETERO, MUDANZAS, CASAS DE EMPEÑO.
	CO	VENTA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA LIVIANA	CO/ZO/3	AGENCIAS Y PATIOS DE VEHÍCULOS (CON TALLER EN LOCAL CERRADO), VENTA Y RENTA DE MAQUINARIA LIVIANA EN GENERAL.
	CO	ALMACENES Y BODEGAS	CO/ZO/4	CENTRALES DE ABASTOS, BODEGAS DE PRODUCTOS (QUE NO IMPLIQUEN ALTO RIESGO), DISTRIBUIDORA DE INSUMOS AGROPECUARIOS, CENTRALES FRIGORÍFICAS, CENTROS DE ACOPIO DE GLP, BODEGAS COMERCIALES.
	CO	CENTROS DE COMERCIO	CO/ZO/5	COMERCIOS AGRUPADOS EN GENERAL HASTA 1000 M2. DE ÁREA ÚTIL. MERCADOS TRADICIONALES Y CENTROS DE COMERCIO POPULAR.
	CO	ALOJAMIENTO	CO/ZO/6	HOTELES, HOSTALES, HOSTERÍA, LODGE, CASA DE HUÉSPEDES
	COMERCIO CIUDAD	CO	VENTA VEHÍCULOS Y	CO/CI/1



		MAQUINARIA PESADA		
	CO	TALLERES SERVICIOS Y VENTA ESPECIALIZADA	CO/C I/2	INSUMOS PARA LA INDUSTRIA, CENTROS FERRETEROS, MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN Y COMERCIO MAYORISTA.
	CO	CENTROS COMERCIALES	CO/C I/3	COMERCIOS AGRUPADOS EN GENERAL MAYORES A 1.000 M2. DE ÁREA ÚTIL.
INDUSTRIA	INDUSTRIAL	IN	BAJO IMPACTO IN/BI	<p>MANUFACTURAS, CONFITES, MERMELADAS, SALSAS, PASTELES Y SIMILARES, MOLINOS ARTESANALES, TALLER DE COSTURA O ROPA EN GENERAL, BORDADOS, CERÁMICA EN PEQUEÑA ESCALA, CALZADO Y ARTÍCULOS DE CUERO EN PEQUEÑA ESCALA, EBANISTERÍA, TALLERES DE ORFEBRERÍA Y JOYERÍA, ENCUADERNACIÓN DE LIBROS, ADHESIVOS (EXCEPTO LA MANUFACTURA DE LOS COMPONENTES BÁSICOS), ALFOMBRAS Y TAPETES, PRODUCTOS DE CERA, ARTÍCULOS DEPORTIVOS (PELOTAS, GUANTES, RAQUETAS), INSTRUMENTOS DE PRECISIÓN(ÓPTICOS, RELOJES),INSTRUMENTOS MUSICALES.</p> <p>ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES: CERRAJERÍA, ENSAMBLAJE DE PRODUCTOS, (GABINETES, PUERTAS, MALLAS), IMPRENTAS ARTESANALES, PRODUCTOS DE, MADERA (MUEBLES, PUERTAS, CAJAS, LÁPICES O SIMILARES), CONFECCIÓN DE, MALETAS, MALETINES Y SIMILARES, PANIFICADORAS ARTESANALES, FABRICACIÓN DE PAPEL Y CARTÓN (SOBRES, HOJAS, BOLSAS, CAJAS, ETC.), PARAGUAS, PERFUMES, PERSIANAS, TOLDOS, EMPACADORAS DE JABÓN O DETERGENTE, ARMADO DE MÁQUINAS DE ESCRIBIR, CALCULADORAS, MOTOCICLETAS Y REPUESTOS.</p>



	INDUSTRIA L	IN	MEDIO IMPACTO	IN/MI	<p>PROCESAMIENTO INDUSTRIAL: DE, ALIMENTOS, ALIMENTOS PARA ANIMALES, FABRICACIÓN DE BICICLETAS, COCHES (NIÑO O SIMILARES), FÁBRICA DE MEDIAS, CORCHO, COSMÉTICOS, EQUIPOS Y ARTEFACTOS ELÉCTRICOS (LÁMPARAS, VENTILADORES, PLANCHAS, RADIOS, TELEVISORES, REFRIGERADORAS, LAVADORAS, SECADORAS Y OTROS), PRODUCTOS FARMACÉUTICOS, METALMECÁNICA, HERRAMIENTAS, HERRAJES Y ACCESORIOS, CLAVOS, NAVAJAS, UTENSILIOS DE COCINA, HIELO SECO (DIÓXIDO DE CARBONO) O NATURAL,</p> <p>PRODUCTOS DE CAUCHO (GLOBOS, GUANTES, SUELAS), JUGUETES, LABORATORIOS DE INVESTIGACIÓN, EXPERIMENTACIÓN O DE PRUEBAS, ARTÍCULOS DE CUERO (ZAPATOS, CINTURONES INCLUYENDO TENERÍAS PROCESO SECO), PRODUCTOS DE PLÁSTICO (VAJILLAS, DISCOS, BOTONES), TELAS Y OTROS PRODUCTOS TEXTILES(TINTURADOS), YUTE, CÁÑAMO (ÚNICAMENTE PRODUCTOS), ACABADOS METÁLICOS (EXCEPTO MANUFACTURA DE COMPONENTES BÁSICOS), AIRE ACONDICIONADO, FABRICACIÓN DE EQUIPOS, CERÁMICA (VAJILLAS, LOSETAS DE RECUBRIMIENTO), PLANTAS DE FAENAMIENTO DE ANIMALES, GRAFITO O PRODUCTOS DE GRAFITO Y SIMILARES, LADRILLOS, BLOQUERAS Y TABIQUES, PORCELANIZADOS, INCLUYENDO MUEBLES DE BAÑO Y COCINA, YESO E IMPRENTAS INDUSTRIALES.</p>
--	----------------	----	------------------	-------	--



	INDUSTRIAL	IN	ALTO IMPACTO	IN/AL	<p>FABRICACIÓN O PROCESAMIENTO DE PRODUCTOS ESTRUCTURALES (VARILLA, VIGAS, RIELES, ALAMBRONES), ASBESTOS, ASFALTO O PRODUCTOS ASFÁLTICOS, PROCESAMIENTO DE PÉTREOS, FÓSFOROS, EMBOTELLAMIENTO DE BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS, BEBIDAS ALCOHÓLICAS, COLCHONES, MATERIAL ELÉCTRICO (CONDUCTORES, INTERRUPTORES, FOCOS, BATERÍAS),</p> <p>FERTILIZANTES, FUNDICIÓN, ALEACIÓN O REDUCCIÓN DE METALES, GELATINAS, CAUCHO NATURAL O SINTÉTICO (INCLUYENDO LLANTAS Y TUBOS), JABONES Y DETERGENTES (FABRICACIÓN), LINÓLEUMS, PROCESAMIENTO DE MADERA (TRIPLEX, PULPAS O AGLOMERADOS), MAQUINARIA PESADA ELÉCTRICA, AGRÍCOLA Y PARA CONSTRUCCIÓN, METAL FUNDIDO O PRODUCTOS DE TIPO PESADO, METAL O PRODUCTOS DE METAL (PROCESOS DE: ESMALTADO, LAQUEADO Y GALVANIZADO), MOLINOS DE GRANOS Y PROCESAMIENTOS, PARTES DE AUTOMÓVILES Y CAMIONES, FABRICACIÓN DE PELÍCULAS FOTOGRÁFICAS, PINTURAS, BARNICES, PLÁSTICOS (PROCESAMIENTOS DE PRODUCTOS), TABACO (PRODUCTOS), CURTIEMBRE (PROCESO HÚMEDO), TINTAS, VIDRIO O CRISTAL DE VIDRIO, BODEGAS DE GRANOS Y SILOS, ASERRADEROS, BODEGAS O ALMACENES DE MADERAS, PLANTAS FRIGORÍFICAS, BODEGAS Y BOTADEROS DE CHATARRA.</p> <p>PIROTECNIA, LAVADORAS TEXTILES.</p>
EQUIPAMIENTO	EDUCACIÓN	ED	BARRIAL	ED/BA	PREESCOLAR, ESCUELAS.
	EDUCACIÓN	ED	ZONAL	ED/ZO	COLEGIOS SECUNDARIOS, UNIDADES EDUCATIVAS INSTITUTOS DE EDUCACIÓN ESPECIAL, CENTROS DE CAPACITACIÓN LABORAL, INSTITUTOS TÉCNICOS Y CENTROS ARTESANALES Y OCUPACIONALES, ESCUELAS TALLER, CENTROS DE INVESTIGACIÓN Y



				EXPERIMENTACIÓN, SEDES UNIVERSITARIAS.
EDUCACIÓN	ED	CIUDAD		UNIVERSIDADES
CULTURA	CU	BARRIAL	CU/B A	CASAS COMUNALES.
CULTURA		ZONAL	CU/Z O	CENTROS DE PROMOCIÓN POPULAR, AUDITORIOS, CENTROS CULTURALES, CENTROS DE DOCUMENTACIÓN. BIBLIOTECAS, MUSEOS DE ARTES POPULARES, GALERÍAS PÚBLICAS DE ARTE, TEATROS Y CINES.
CULTURA		CIUDAD	CU/C I	CASAS DE LA CULTURA, MUSEOS, CINEMATECAS Y HEMEROTECAS
SALUD	SA	BARRIAL	SA/B A	SUB CENTROS DE SALUD, CONSULTORIOS MÉDICOS Y DENTALES.
SALUD	SA	ZONAL	SA/Z O	CLÍNICA HOSPITAL, HOSPITAL GENERAL, CONSULTORIOS MAYORES A 20 UNIDADES DE CONSULTA. CLÍNICAS CON UN MÁXIMO DE QUINCE CAMAS, CENTROS DE SALUD, UNIDAD DE EMERGENCIA, HOSPITAL DEL DÍA, CONSULTORIOS HASTA 20 UNIDADES DE CONSULTA.
SALUD	SA	CIUDAD	SA/CI	HOSPITAL DE ESPECIALIDADES, CENTROS DE REHABILITACIÓN Y REPOSO.
BIENESTAR SOCIAL	BS	BARRIAL	BS/B A	GUARDERÍAS INFANTILES Y CASAS CUNA.
BIENESTAR SOCIAL	BS	ZONAL	BS/Z O	ALBERGUES, CENTROS DE PROTECCIÓN DE MENORES. ASISTENCIA SOCIAL, CENTROS DE FORMACIÓN JUVENIL Y FAMILIAR, ALDEAS EDUCATIVAS.
BIENESTAR SOCIAL	BS	CIUDAD	BS/CI	ORFANATOS, ASILOS DE ANCIANOS O CENTROS GERIÁTRICOS.
RECREATIVO Y DEPORTES	DE	BARRIAL	DE/B A	PARQUES INFANTILES, PARQUE BARRIAL, PLAZAS, CANCHAS DEPORTIVAS.
RECREATIVO Y DEPORTES	DE	ZONAL	DE/Z O	PARQUE SECTORIAL, CENTROS DEPORTIVOS PÚBLICOS Y PRIVADOS, POLIDEPORTIVOS, GIMNASIOS Y PISCINAS. PARQUE ZONAL, POLIDEPORTIVOS ESPECIALIZADOS Y COLISEOS (HASTA 500 PERSONAS), CENTRO DE ESPECTÁCULOS, GALLERAS.



RECREATIVO O Y DEPORTES	DE	CIUDAD	DE/CI	PARQUES DE CIUDAD, ESTADIOS, COLISEOS, JARDÍN BOTÁNICO, ZOOLOGICOS, PLAZAS DE TOROS.
RELIGIOSO E	RE	BARRIAL	RE/BA	CAPILLAS.
RELIGIOSO E	RE	ZONAL	RE/SE	TEMPLOS, IGLESIAS.
RELIGIOSO E	RE	CIUDAD	RE/CI	CATEDRAL, CONVENTOS Y MONASTERIO
SEGURIDAD	SE	BARRIAL	SE/BA	VIGILANCIA DE POLICÍA
SEGURIDAD	SE	ZONAL	SE/ZO	CUARTEL DE POLICÍA. ESTACIÓN DE BOMBEROS
SEGURIDAD	SE	CIUDAD	SE/CI	INSTALACIONES MILITARES, CUARTELES Y CENTROS DE REHABILITACIÓN SOCIAL, PENITENCIARIAS Y CÁRCELES.
GESTIÓN PÚBLICA	GP	BARRIAL	GP/BA	AGENCIAS MUNICIPALES, OFICINAS DE AGUA POTABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA, CORREOS Y TELÉFONOS.
GESTIÓN PÚBLICA	GP	ZONAL	GP/ZO	ADMINISTRACIONES ZONALES O DISTRITALES Y ORGANISMOS INTERNACIONALES.
GESTIÓN PÚBLICA	GP	CIUDAD	GP/CI	ALCALDÍA, OFICINAS DE ENTIDADES PÚBLICAS, CANTONALES O DISTRITALES.
SERVICIOS FUNERARIOS	SF	BARRIAL	SF/BA	FUNERARIAS.
SERVICIOS FUNERARIOS	SF	ZONAL	SF/ZO	CEMENTERIOS PARROQUIALES Y ZONALES, SERVICIOS DE CREMACIÓN Y/O VELACIÓN Y OSARIOS DENTRO DE LOS CENTROS URBANOS.
SERVICIOS FUNERARIOS	SF	CIUDAD	SF/CI	CEMENTERIOS, PARQUES CEMENTERIOS, CREMATORIOS.
TRANSPORTE	TR	BARRIAL	TR/BA	ESTACIÓN DE TAXIS, PARADA DE BUSES. ESTACIONAMIENTO DE CAMIONETAS, BUSES URBANOS, PARQUEADEROS PÚBLICOS, CENTROS DE REVISIÓN VEHICULAR.
TRANSPORTE	TR	ZONAL	TR/ZO	TERMINALES LOCALES, TERMINALES DE TRANSFERENCIA, DE TRANSPORTE PÚBLICO, ESTACIÓN DE TRANSPORTE DE CARGA Y MAQUINARIA PESADA.
TRANSPORTE	TR	CIUDAD	TR/CI	TERMINALES DE BUSES INTERPROVINCIALES Y DE CARGA, ESTACIONES DE FERROCARRILES DE



				CARGA Y PASAJEROS, AEROPUERTOS CIVILES Y MILITARES.	
	INFRAESTRUCTURA	EI	BARRIAL	EI/BA	SERVICIOS HIGIÉNICOS Y LAVANDERÍAS DE ROPA (NO INDUSTRIALES)
	INFRAESTRUCTURA	EI	ZONAL	EI/ZO	PLANTAS POTABILIZADORAS Y SUBESTACIONES ELÉCTRICAS, ANTENAS CENTRALES DE RECEPCIÓN DE TELECOMUNICACIONES. ESTACIONES DE BOMBEO Y TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA, ANTENAS DE TRANSMISIÓN.
	INFRAESTRUCTURA	EI	CIUDAD	EI/CI	PLANTAS DE TRATAMIENTO Y ESTACIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICAS, PLANTAS TERMOELÉCTRICAS.
ESPECIALES	DEPÓSITOS ESPECIALES	DEE	ZONAL	DEE/ZO	DEPÓSITOS DE DESECHOS INDUSTRIALES.
	DEPÓSITOS ESPECIALES	DEE	CIUDAD	DEE/CI	TRATAMIENTO DE DESECHOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS (PLANTAS PROCESADORAS, INCINERACIÓN, LAGUNAS DE OXIDACIÓN, PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, PARQUES EÓLICOS, RELLENOS SANITARIOS, BOTADEROS), GASODUCTOS, OLEODUCTOS Y SIMILARES.
	SERVICIOS ESPECIALES	SEE	ZONAL	SEE/ZO	MOTELES,
	SERVICIOS ESPECIALES	SEE	CIUDAD	SEE/CI	CASAS DE CITA, PROSTÍBULOS, CABARETS, ESPECTÁCULOS EN VIVO PARA ADULTOS (STRIPTEASE).
AGROPRODUCTIVA	AGRÍCOLA	A	CANTONAL	A/C	Agroindustria, Producción agrícola extensiva, cultivo agrícola de libre exposición, granjas de producción pecuaria (avícola y ganadera), almacenamiento de estiércol y abono orgánico. Explotación piscícola, terrenos y bosques dedicados a actividades silvestres. Huertos de producción intensiva controlada, cultivos con o sin invernadero: horticolas, florícolas y frutícolas.

Artículo. 80.- Del Uso de Suelo para Actividades Peligrosas.- Respecto a los cuadros de las categorías para la autorización urbanística, se establecen los sitios para su implantación -Paso Lateral, Conectores- las mismas que deben contar previa a la Autorización del Uso de Suelo, con



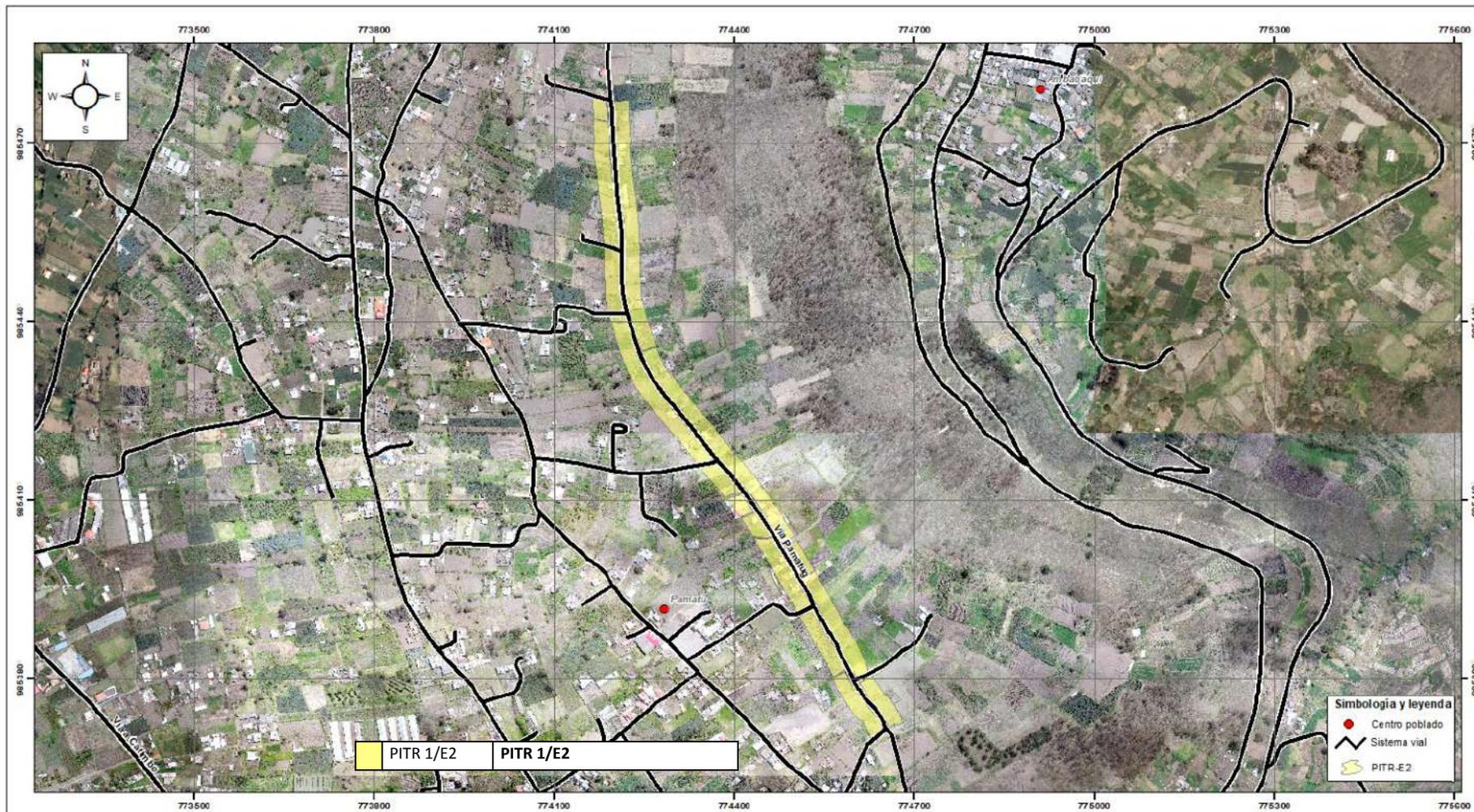
los permisos de las Fuerzas Armadas, Ley Nacional contra Incendios -Bomberos- y la Agencia Nacional de Regulación de Combustibles e Hidrocarburos.

Artículo. 81.- Polígonos de intervención territorial rural especiales.- Existen Polígonos de intervención territorial rural de carácter especial que se encuentran dentro de los usos específicos del suelo, en la categoría de uso restringido, que es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones y que son:

Centros de diversión (zona rosa): Usos dedicados a las actividades lúdicas y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos ambientales (ruido), principalmente por la noche, demandan grandes áreas para estacionamiento y generan concentraciones masivas de personas. Por sus características, no son convenientes que se instalen en las áreas urbanas y no pueden implantarse en un radio menor a 100 metros de equipamientos educativos, centros de salud, establecimientos religiosos e instituciones públicas, en los polígonos de intervención se identifican con los códigos PITR/E1, E2, E3 y E4.



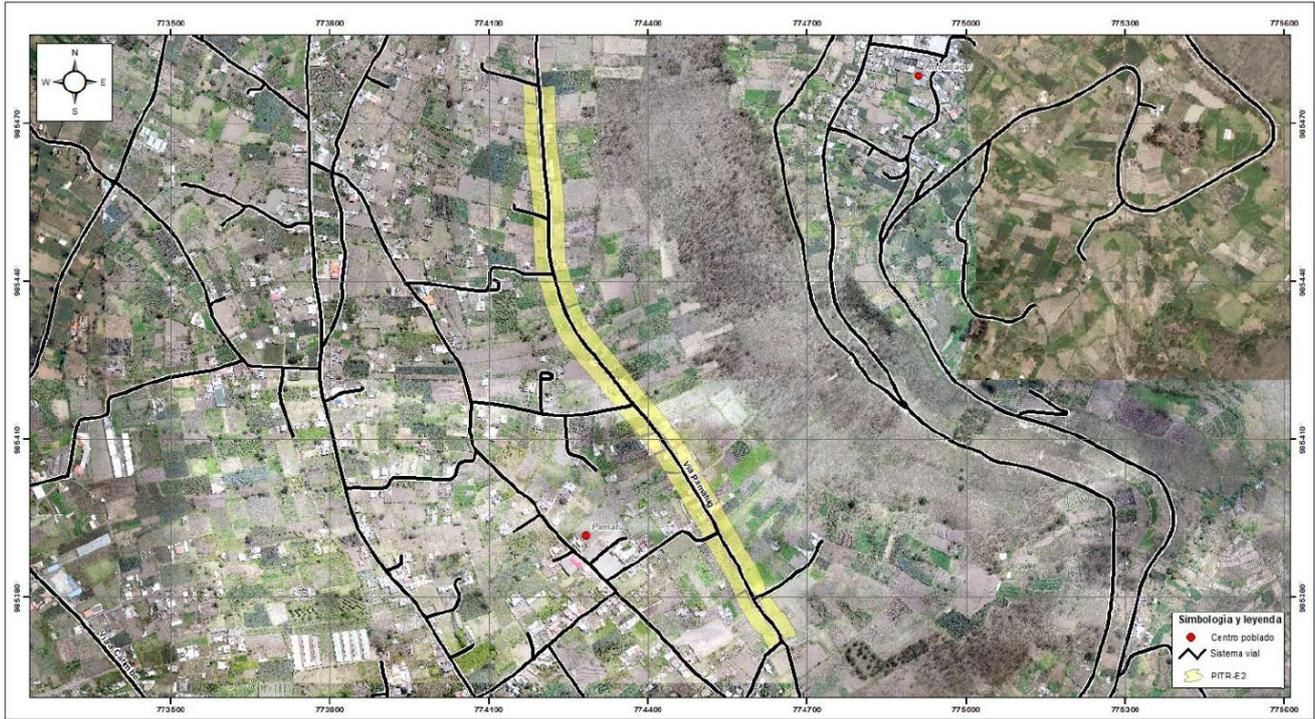
Cuadro 41. Normativa para la Zona Rosa – Pamatug PITR 1/ E2.





Cuadro 42. Normativa para la Zona Rosa – Pamatug PITR 1/E2.

PARROQUIA RURAL	GARCÍA MORENO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITR/E2
		PLATAFORMA	PE



DESCRIPCIÓN: CORREDOR LA RABIA PAMATUG

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS -	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO-ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOS O -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITR/E2	AGRÍCOLA - VIVIENDA VI(1)-CO/BA							RD: BA/ZO	SEE/ZO, CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI- IN/AI	SEE/CI SE/CI - SF/CI-TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA	DENSIDAD BRUTA	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITR/E2	600	35	40%	5	3	3	3	53	75	1:2	1/3 H

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO

TIPOLOGÍA	RETIROS MÍNIMOS	EDIFICABILIDAD
-----------	-----------------	----------------



SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	FORMA	DETALLE	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN				BÁSICA		MÁXIMA		ÍNDICE DE HABITABILIDAD
						FRONTAL	LATERAL 1-2	POSTERIOR	PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITR/E2	5A6-50	A: AISLADA CON RETIRO	FRONTAL, LATERALES A LOS DOS LADOS Y POSTERIOR.	50%	110%	5	3D-3I	3	2	6	3	9	20

ESTÁNDARES URBANOS										
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA							
PITR/E2	COLECTORA	1,50	0,25	12,00	PAVIMENTO RÍGIDO FLEXIBLE, O ADQUÍN	AP/AL/LE/TE/CO/ALP	CAT. 2	POSTE 9	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES				
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO	
PITR/E2	RURAL	NO CONSOLIDADO	DESARROLLO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA

SIMBOLOGÍA SERVICIOS			
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD

SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
BA	ZO	CI
BARRIAL	ZONAL	CIUDAD



Cuadro 43. Normativa para la Zona Rosa – Guantugsumo PITR 1/ E3.





Cuadro 44. Normativa para la Zona Rosa – Guantugsumo PITR 1/ E3.

PARROQUIA RURAL		PELILEO							POLÍGONO DE INTERVENCIÓN		PITR/E3
									PLATAFORMA		SA
DESCRIPCIÓN: CORREDOR PASO LATERAL - GUANTUGSUMO											
NORMATIVA DE USO DE SUELO											
SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS -	USOS PROHIBIDOS	
		EDUCATIVO-ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOSO -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-			
PITR/E3	AGRÍCOLA - VIVIENDA VI(1)-CO/BA							RD: BA/ZO	SEE/ZO, CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI- IN/AI	SEE/CI SE/CI - SF/CI-TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI	
NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO											
SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA	DENSIDAD BRUTA	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITR/E3	600	35	40%	5	3	3	3	53	75	1:2	1/3 H



NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO													
SECTOR VÍA O MANZANA	CÓDIGO	TIPOLOGÍA		COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			EDIFICABILIDAD		ÍNDICE DE HABITABILIDAD		
		FORMA	DETALLE			FRONTAL	LATERAL 1-2	POSTERIOR	PISOS	ALTURA		PISOS	ALTURA
PITR/E3	5A6- 50	A:	AISLADA CON RETIRO FRONTAL, LATERALES A LOS	50%	110%	5	3D-3I	3	2	6	3	9	20

ESTÁNDARES URBANOS										
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA							
PITR/E3	COLECTORA	1,50	0,25	12,00	PAVIMENTO RÍGIDO FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE/TE/C O/ALP	CAT. 2	POSTE 9	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES				
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO	
PITR/E3	RURAL	NO CONSOLIDADO	DESARROLLO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA

SIMBOLOGÍA SERVICIOS					
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO	ALP	ALUMBRADO PÚBLICO
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD	TE	TELEFONÍA

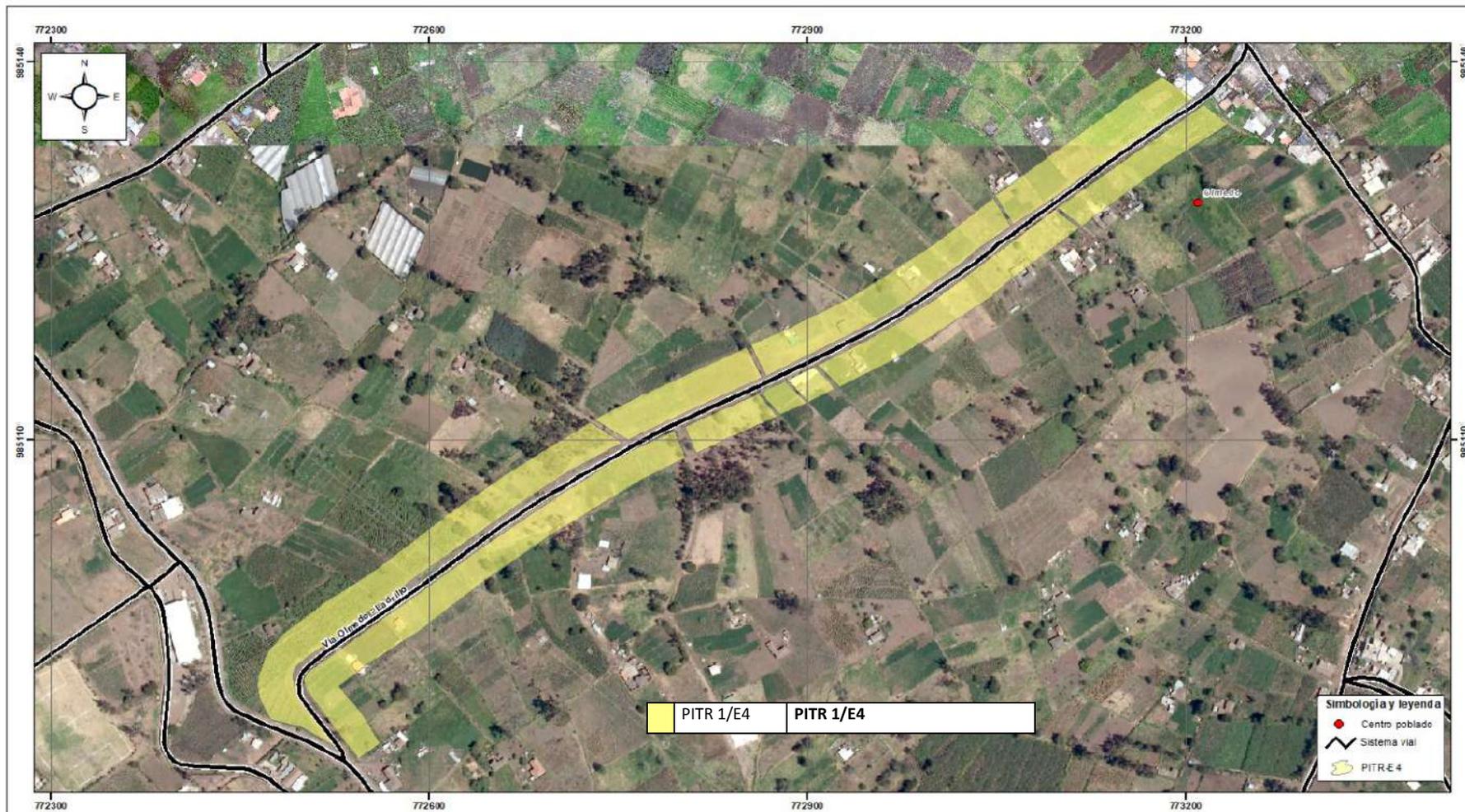
SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
BA	ZO	CI
BARRIAL	ZONAL	CIUDAD



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN
**SAN PEDRO DE
PELILEO**

**CONCEJO
MUNICIPAL**

Cuadro 45. Normativa para la Zona Rosa – Olmedo-Ladrillo PITR 1/ E4.





Cuadro 46. Normativa para la Zona Rosa – Olmedo-Ladrillo PITR 1/ E4.

PARROQUIA RURAL	PELILEO	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	PITR/E4
		PLATAFORMA	SA



DESCRIPCIÓN: CORREDOR OLMEDO LADRILLO

NORMATIVA DE USO DE SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS							USOS CONDICIONADOS -	USOS PROHIBIDOS
		EDUCATIVO-ED-	CULTURAL -CU-	SALUD -SA-	BIENESTAR SOCIAL -BS-	RELIGIOS O -RE-	GESTIÓN PÚBLICA -GP-	RECREACIÓN DEPORTE -RD-		
PITR/E4	AGRÍCOLA - VIVIENDA VI(1)-CO/BA							RD: BA/ZO	SEE/ZO, CO: ZO/1; ZO/2,ZO/3,ZO/4 ZO/5,ZO/6 CO: CI/1,CI/2,CI/3 SE/BA; SE/ZO; SF-TR-EI IN/BI-IN/MI- IN/AI	SEE/CI SE/CI - SF/CI- TR/CI EI/ZO, EI/CI DEE/ZO, DEE/CI

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECTOR VÍA O MANZANA	LOTE MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO MTS	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACIÓN: RETIROS				DENSIDAD NETA	DENSIDAD BRUTA	RELACIÓN LOTE	DISTANCIA ENTRE
				FRONTAL	LATERAL 1	LATERAL 2	POSTERIOR				
PITR/E4	600	35	40%	5	3	3	3	53	75	1:2	1/3 H

NORMATIVA OCUPACIÓN DE SUELO

código	TIPOLOGÍA	RETIROS MÍNIMOS	EDIFICABILIDAD
--------	-----------	-----------------	----------------



SECTOR VÍA O MANZANA	FORMA	DETALLE	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN	COEFICIENTE MÁXIMO OCUPACIÓN	FRONTAL	LATERAL 1-2	POSTERIOR	BÁSICA		MÁXIMA		ÍNDICE DE HABITABILIDAD
								PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA	
PITR/E4	5A6- 50	A: AISLADA CON RETIRO FRONTAL, LATERALES A LOS	50%	110%	5	3D-3I	3	2	6	3	9	20

ESTÁNDARES URBANOS										
SECTOR VÍA O MANZANA	JERARQUIZACIÓN VIAL	ACERA		ANCHO VÍA MÍNIMO	PAVIMENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	ALUMBRADO PÚBLICO	SEÑALIZACIÓN	PAISAJE
		ANCHO MÍNIMO	ALTURA							
PITR/E4	COLECTORA	1,50	0,25	12,00	PAVIMENTO RÍGIDO FLEXIBLE, O ADOQUÍN	AP/AL/LE/TE/C O/ALP	CAT. 2	POSTE 9	TOTAL	ARBORIZACIÓN JARDINERÍA

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS / RURALES			
POLÍGONO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO
PITR/E4	RURAL	NO CONSOLIDADO	DESARROLLO PROMOCIÓN PRODUCTIVA

SIMBOLOGÍA SERVICIOS			
AP	AGUA POTABLE	LE	TENDIDO ELÉCTRICO
AL	ALCANTARILLADO	CO	CONECTIVIDAD

SIMBOLOGÍA NIVEL DE USO		
BA	ZO	CI
BARRIAL	ZONAL	CIUDAD

Artículo. 82.- Zona de tolerancia. – La zona de tolerancia no se encuentra determinada en el territorio cantonal.

Artículo. 83.- Del Uso de Suelo Rural de Producción o Agrícola.- En relación al uso de suelo rural de producción o agrícola se aplicarán los tratamientos urbanísticos correspondientes según lo establecido en el artículo 167 de esta ordenanza, en concordancia con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Tienen relación directa con la aplicación de las categorías para la autorización urbanística, de construcciones y fraccionamientos, en el que determina el uso, la tipología, las actividades y establecimientos que se pueden implantar.

Para el fraccionamiento en el área rural agrícola, se considera el cuadro comparativo con una relación de frente - fondo (1:2) y para la construcción se permitirá una implantación aislada con un retiro frontal mínimo de 5 m (De acuerdo a los cuadros de la normativa de ocupación de suelo).

Artículo. 84.- Del Uso de Suelo para Extracción Minera.- Se permitirá la actividad técnica de extracción minera -materiales para la industria de la construcción, artesanales y para la prospección minera-, en base al uso de suelo determinado por el Departamento de Planificación -este uso no se permitirá en las áreas urbanas consolidadas, no consolidadas y de protección-; las áreas susceptibles de aprovechamiento extractivo son las identificadas en los polígonos de



extracción minera; y, en áreas en las que los promotores puedan legalizar y ampliar los polígonos referidos.

Artículo. 85.- Del Uso de Suelo Industrial.- En relación al uso de suelo industrial se da el tratamiento urbanístico para los polígonos de intervención no consolidados y de nuevos desarrollos. Los usos de suelo en el sector industrial (Paso Lateral, junto al sector La Paz y en los Polígonos de Intervención – Plan Urbanístico Parcial- -Conectores-) tienen relación directa con la aplicación de las categorías para la autorización urbanística, de construcciones y fraccionamientos, en el que determina el uso, la tipología, las actividades y establecimientos que se pueden implantar.

CAPITULO II DE LAS ZONAS INDUSTRIALES Y AGROINDUSTRIA

Sección I Normas Generales

Artículo. 86.- Alcance.- El presente capítulo establece las normas y criterios generales a aplicar por empresas e industrias que se instalen en las denominadas zonas industriales o parque industrial dentro del Cantón San Pedro de Pelileo, y normas generales a aplicar para la agroindustria, sean estos por gestión pública, privada o mixta, y las demás que sean aplicables al sector industrial o de servicios logísticos, entendiéndose entre ellos los dedicados a la producción, almacenaje, bodegaje o servicios complementarios.

Artículo. 87.- Glosario. - A tales efectos, para el presente capítulo entiéndase por:

- a) **ZONA INDUSTRIAL.** - Son los espacios determinados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, a través de la planificación del territorio en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo, con la finalidad de que se instalen establecimientos industriales tanto públicos como privados. Esta actividad debe desarrollarse en un lugar lejano a las áreas consolidadas y turísticas, debiendo tener barreras que mitiguen la contaminación ambiental, de ruido y visual, sin olvidar que las aguas servidas que se produzcan en el sector tienen que cumplir con las normas de tratamiento que se establecen para el efecto.
- b) **AGROINDUSTRIA.** - Son los establecimientos que se dedican a la producción, industrialización y comercialización de productos agropecuarios, forestales y otros recursos naturales biológicos. La agroindustria implica la agregación de valor a productos de la industria agropecuaria, la silvicultura y la pesca.
- c) **PARQUE INDUSTRIAL.** - Toda la extensión de terreno urbanizado y subdividido bajo un plan general que incluya una ubicación y trazado que defina su uso por una comunidad de establecimientos industriales, previendo una trama vial y zonas destinadas a la localización



industrial, servicios, áreas verdes y espacios libres de uso común. Debiendo tener el parque una administración propia y reglamento de manejo interno, incluyendo la figura de urbanización y/o de Propiedad Horizontal que comparte infraestructura y servicios complementarios, gestionada con responsabilidad social y ambiental. Este equipamiento deberá estar ubicado dentro de las zonas industriales establecidas de acuerdo al uso de suelo.

- d) EDIFICIO INDUSTRIAL (FÁBRICA).** - Construcción que se realiza para albergar todo tipo de maquinaria de la industria o de los almacenes logísticos de distribución de productos, así como talleres y bodegas.
- e) SERVICIOS PÚBLICOS.** - Las actividades de prestación de servicios, realizadas directamente por el sector público o indirectamente por éste, por intermedio de concesionarios, entre privados o de economía mixta, efectuadas en forma regular, general, uniforme, tendientes a satisfacer necesidades colectivas del parque industrial o zona industrial.
- f) SERVICIOS PRIVADOS DE INTERÉS COMÚN.** - Las actividades de prestación realizadas por el sector privado, efectuadas en forma regular y continua, tendientes a satisfacer intereses comunales en el parque industrial o zona industrial.

Estas áreas de servicios generales podrán contar con equipamiento complementario al uso industrial, como:

- Servicio de comedor y alimentos.
- Servicios bancarios (cajero automático).
- Servicios logísticos de carga y transporte.
- Servicios y aulas de capacitación.
- Servicios administrativos del parque.
- Servicio de guardianía.

Otros usos que se sustenten como compatibles para el funcionamiento del parque o zona industrial serán evaluados por el Comité Técnico o administración del parque.

Todas estas áreas estarán sujetas a las regulaciones generales urbanísticas, ambientales y de manejo por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, ya sea por medio de la presente ordenanza o de cualquier otra que regule mediante el uso y ocupación del suelo de manera específica.

- g) PROMOTOR (ZONAS INDUSTRIALES).** - Es la persona natural o jurídica que presenta ante el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Pedro de Pelileo su intención



de llevar a cabo uno o varios proyectos de fraccionamiento dentro de la zona industrial o proyecto de parque industrial, el mismo que deberá ser sustentable y rentable en el tiempo.

Artículo. 88.- Comité Técnico. - Es el ente encargado de receptor, analizar e informar a la máxima autoridad municipal, sobre la factibilidad del proyecto presentado por el promotor. Estará conformado por el Director de Planificación y Desarrollo quien actuará como presidente, Director de Obras Públicas, Director de Agua Potable y Alcantarillado, Director de Orden y Control, los técnicos de ambiente director de Servicios Públicos, Unidad encargada de la Gestión de Riesgos, de los cuales se nombrará un secretario.

Artículo. 89.- Responsabilidad del promotor. - El promotor deberá hacer constar en los proyectos industriales presentados para otorgamiento de permisos, todas las obras de infraestructura y la provisión de servicios básicos indispensables para el cabal desarrollo de las actividades previstas en esta ordenanza, previa la puesta en operaciones de los mismos. Las obras de infraestructura se ejecutarán con fiscalización Municipal por parte del Departamento de Obras Públicas y de los entes de control correspondientes. Los costos de ejecución, reparación y mantenimiento de servicios y obras públicas, especialmente vías, serán considerados como obras de carácter local, debiendo ser pagadas las mismas por los propietarios de los lotes de propiedad individual.

El promotor será responsable civil y penalmente de todos los actos que se alejen del derecho y que vayan en detrimento de los intereses económicos, sociales, ambientales y productivos del Cantón Pelileo.

Sección II

ZONIFICACIÓN, CONDICIONES Y TRAZADOS

Artículo. 90.- Zonas industriales.- Se localizarán en la circunscripción territorial del Cantón Pelileo, en las áreas de asentamiento industrial que se determinen en el PDOT vigente y el PUGS, los cuales definirán el crecimiento industrial de acuerdo a zonas de impactos no significativos, bajo, medio y alto, debiendo cumplir con las normativas establecidas para cada categoría de uso y todas las exigencias establecidas en la presente ordenanza.

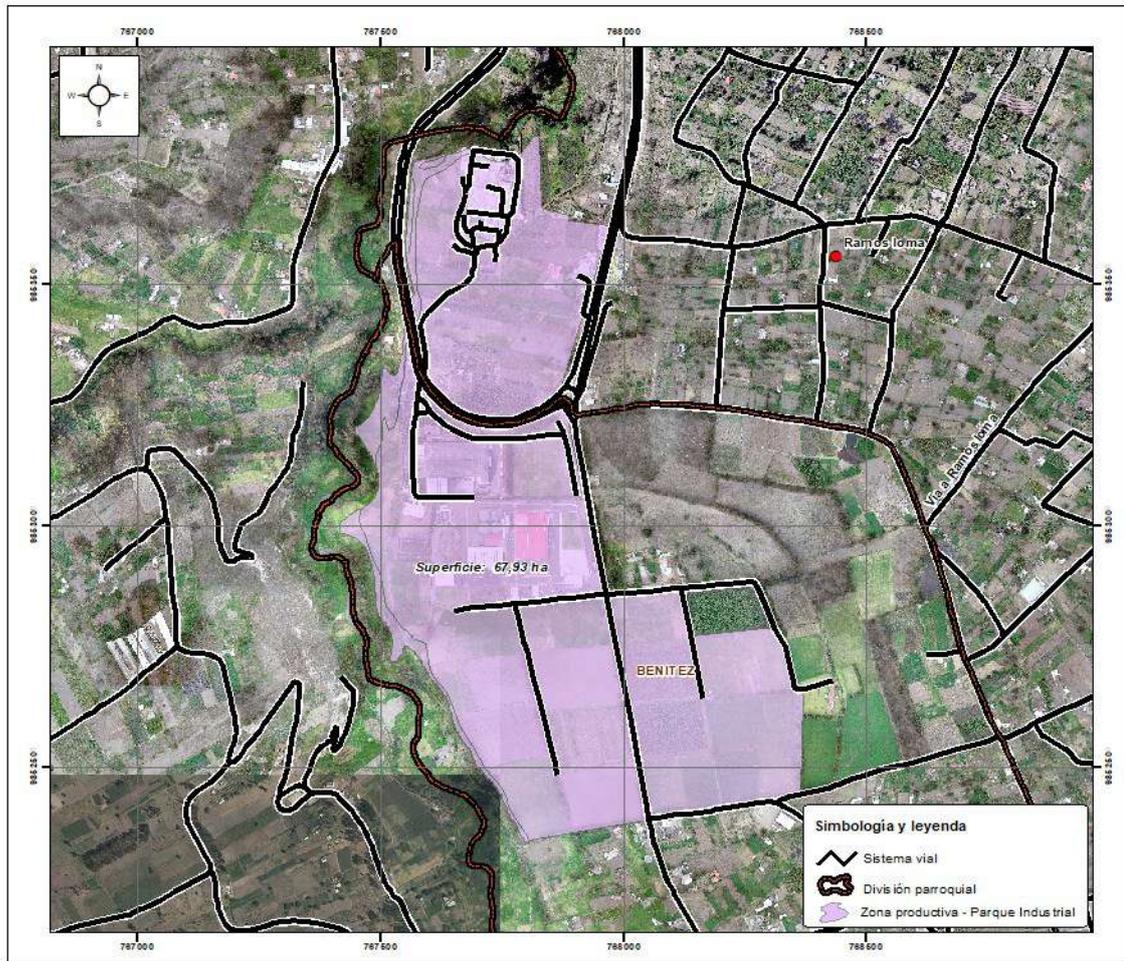
Las zonas industriales definidas según el PDOT y PUGS, se detallan a continuación:

POLÍGONO INDUSTRIAL 1

Codificación: POLIG-INTE: PARQ_IND

Ubicación: Parroquia rural Salasaca y parroquia rural Benítez

Superficie: 67.9 Ha

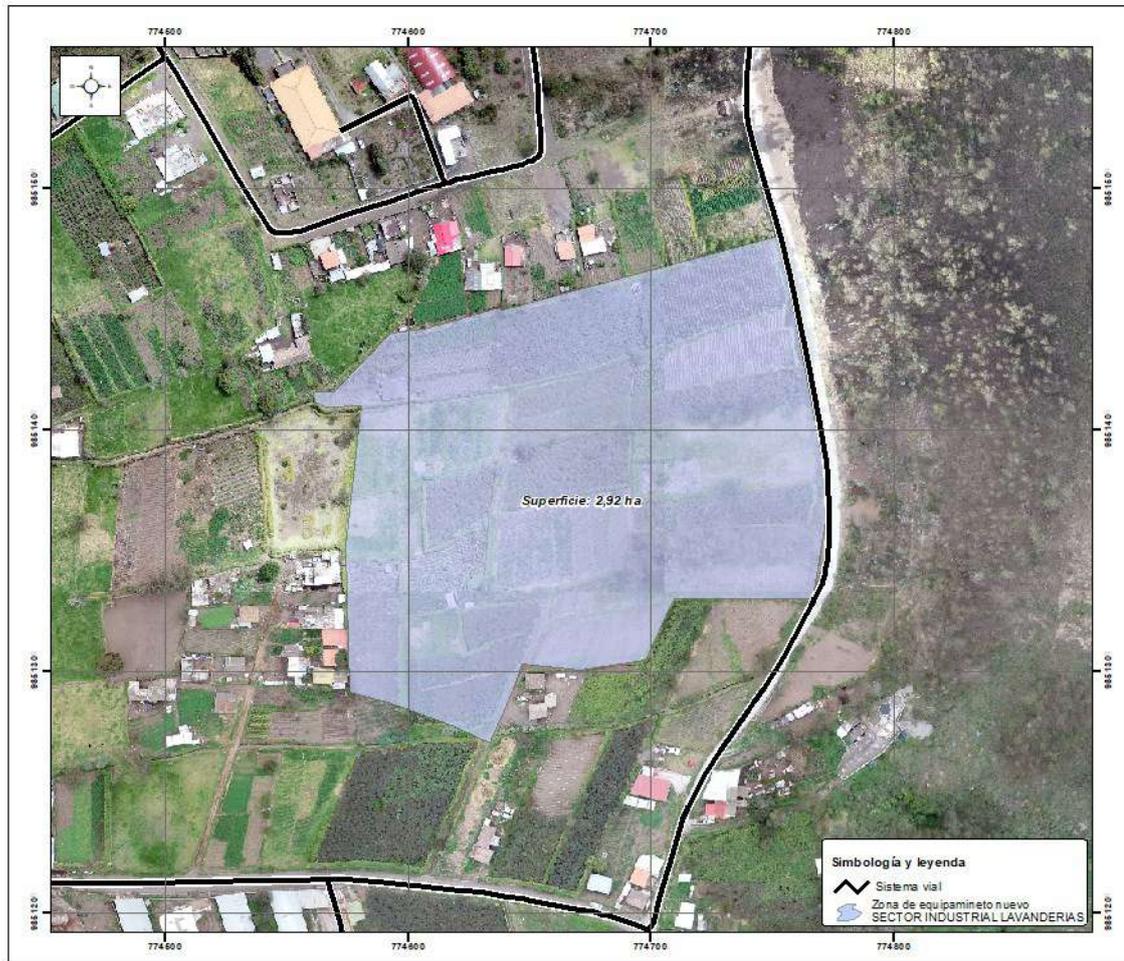


POLÍGONO INDUSTRIAL 2

Codificación: POLIG-INTE: PITU12-LAV

Ubicación: Parroquia urbana Pelileo

Superficie: 2.9 Ha



Artículo. 91.- Condicionantes para la implementación de zonas industriales y agroindustrias.- En zonas productivas agrícolas se prohíbe la ubicación de toda industria pesada y/o contaminante permitiendo únicamente tipos seleccionados de agroindustria compatibles con el uso de suelo establecido en el PDOT y PUGS.

Se podrá declarar zonas industriales en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias siempre y cuando se ajusten al PDOT y cuenten con autorización, por parte de la Autoridad Agraria Nacional, de cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de zona industrial.

Artículo. 92.- Condiciones urbanísticas.- Las zonas industriales y/o parques industriales deberán promover la gestión territorial, mantenerse bajo esquemas de corresponsabilidad público privada y reparto de cargas y beneficios, y garantizar espacios públicos de calidad, dotados de equipamientos complementarios comerciales y de servicios, bajo una óptica de ordenamiento territorial para una locación productiva, eficiente y sustentable.



Artículo. 93.- Condiciones generales.- Para el caso de parque industrial existirá un reglamento de copropiedad y plan de manejo que incluya el ámbito ambiental, de seguridad industrial, de riesgos, entre otras, que deberá ser presentado al GAD Municipal de Pelileo para su aprobación, por medio del Comité Técnico. La aplicación de este reglamento, será responsabilidad de la entidad promotora y administradora del complejo.

Artículo. 94.- Condiciones específicas.- Toda zona industrial o parque industrial deberán contar con un trazado vial y amanzanamiento definido, el cual se ajustará a los estructurantes viales establecidos para el Cantón Pelileo mediante la ordenanza vigente.

Las zonas industriales o parque industrial deberán contemplar las siguientes condiciones específicas:

- Uso de suelo industrial
 - Múltiples: son los destinados a la actividades administrativas y servicios
 - Industrial: Espacios destinados a la implantación de industrias.
1. Los usos industriales de acuerdo a los niveles de contaminación que generan sus actividades se clasificarán en: Industria bajo impacto (I1), industria de medio impacto (I2), industria de alto impacto (I3), preferentemente orientado a la reubicación de las fábricas de jeans; y de peligro (I4), las zonas industriales estarán conformadas por industrias de alto, mediano y/o bajo impacto.

Industria de Bajo impacto (I1) Liberación de pequeñas cantidades de: desechos sólidos, residuos líquidos o gaseoso no contaminantes.

Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).

Industria de Medio impacto (I2): Liberación de contaminantes sólidos, líquidos, gaseosos y de material particulado al ambiente.

Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).

Industrial de Alto impacto (I3) Liberación de contaminante sólidos, líquidos, gaseoso y de material particulado al ambiente de alto impacto.

Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)



Industrial de Alto Riesgo o peligro (I4) Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)

2. El promotor de gestión del parque industrial o proyecto industrial, deberá prever las redes de servicios de infraestructura básica propios, que demandará el proyecto a ejecutar: agua potable y de uso industrial, alcantarillados, energía eléctrica, vías internas y sistemas de conectividad con redes telefónicas y de internet telecomunicaciones, sistemas de seguridad con redes de control visual controles de seguridad y accesos, para asegurar y garantizar la política del buen vivir así como las redes internas de infraestructura propia de la actividad, bajo la fiscalización de la dirección de obras públicas y dirección de agua potable y alcantarillado para asegurar su correcta conexión a las redes principales actuales o futuras, las mismas que coordinarán de acuerdo con las regulaciones y especificaciones técnicas que demande el proyecto del parque o zona industrial, y en caso de no contar con un cuerpo normativo, se podrá acoger de ser necesario a normas técnicas internacionales en la materia.
3. Dentro de la propuesta de fraccionamiento en la zona industrial o parque industrial, todos los lotes deberán estar dimensionados y numerados de forma ordinal.
4. Deberán estar orientadas a incorporar sistemas de sustentabilidad y sostenibilidad ambientales, tales como: eficiencia energética, reciclaje de aguas lluvias, sistema para la descarga de aguas residuales, a través del reciclaje de aguas grises e industriales, planta de tratamiento de aguas, producción más limpia, políticas de gestión de transporte que priorice el uso de transportes alternativos, bajo consumo de agua potable, confort térmico, gestión de residuos sólidos y líquidos, entre otras.
5. Los cerramientos deberán adecuarse dentro de conceptos de ciudad verde, ciudad sostenible y ciudad incluyente, a fin de intervenir en la imagen urbana, generando espacio público y separar las áreas internas de las industrias del continuo urbano de la ciudad. Todo lo cual favorecerá de manera positiva el desarrollo industrial general en un entorno urbano armónico.

Artículo. 95.- Infraestructura y equipamiento para zonas industriales

1. La localización de construcciones o instalaciones para servicios públicos o privados de interés común.
2. Espacios verdes de uso público (según Artículo. 424 COOTAD) y estacionamientos (según norma INEN u ordenanza vigente)
3. Trama vial y su conexión o conexiones exteriores.



4. Espacios destinados a plantas de tratamiento de aguas industriales, aguas negras, aguas grises, residuos sólidos y peligrosos, red de energía eléctrica y alumbrado público

Artículo. 96.- Trazado urbano. - El trazado del loteamiento deberá ser perpendicular a las vías con una proporción, en lo posible, 1 a 2 (frente – fondo), respetando la superficie y frente mínimo establecido en la normativa de ocupación del suelo.

En Amanzamientos Prediales con diversidad de predios para facilitar la implantación de actividades industriales de distintas escalas de producción.

1. La localización de establecimientos industriales debidamente parcelada en terrenos con área mínima de 1800m² y frente mínimo de 30 metros.

Artículo. 97.- Frente mínimo. - En parque industrial, los predios o lotes tendrán un frente mínimo de 30 metros, con excepción de aquellos terrenos con forma irregular. Podrá existir una tolerancia de hasta máximo el 10% menos en la dimensión del frente, pero no del área mínima.

Las áreas afectadas a usos de servicios públicos o privados de interés común, mencionadas en el artículo anterior, quedan eximidas de estas medidas mínimas y se ajustarán a las necesidades requeridas para el servicio y de acuerdo a las dimensiones mínimas que se manejan dentro de esta ordenanza.

Artículo. 98.- Áreas verdes naturales.- Las zonas destinadas a espacios verdes de uso público o recreativos, deberán entregar como mínimo el 15% (quince por ciento) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes o equipamiento comunitario de la superficie neta del parque como área de uso comunal, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal destinado exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie entregada y el otro cincuenta por ciento (50%) para equipamiento comunal, en concordancia con el Artículo. 424 del COOTAD.

En caso de que el parque industrial se encuentre afectado por franjas de protección, esas zonas podrán formar parte de las áreas verdes, pero no se contabilizarán dentro del 15%, y formará parte de las áreas verdes.

Las áreas destinadas a espacios verdes de uso público deberán ser arboladas con vegetación que maximice la captación de CO₂, y para las franjas de amortiguamiento, deberá contar con vegetación arbustiva y arbórea, cuya frondosidad sirva de barrera visual y sonora entre las industrias y parque industrial con el exterior, serán implementadas con un tratamiento homogéneo, con vegetación nativa.

Artículo. 99.- De la implantación en zonas Industriales. - El coeficiente de ocupación de suelo (COS) de los lotes será máximo del 44% con relación a la superficie total del predio, con un coeficiente de uso de suelo (CUS) máximo de 88%.



El 56% restante deberá destinarse efectivamente a espacios verdes, preferentemente con vegetación que maximice la aceptación de CO₂ y vías externas de seguridad o parqueos propios de cada predio o lote.

Las construcciones e instalaciones se retirarán como mínimo 10 metros de la línea de fábrica, exceptuando edificio de reducidas dimensiones destinados a dependencias de porterías o casetas, que no podrán exceder como superficie máxima 30 metros cuadrados cubiertos, podrán estar a línea de fábrica y no serán computables dentro del coeficiente de ocupación de suelo. El retiro posterior será de 6 metros y 6 metros en los retiros laterales. Para los casos de lotes esquineros con más de una vía como lindero, los retiros hacia ese lindero serán de 10 metros, por lo tanto, dichos lotes industriales, deberán tener mayor área.

Artículo. 100.- De la implantación en el parque industrial. - Los predios o lotes destinados a la localización de establecimientos industriales de alto impacto serán utilizadas respetando las siguientes normas básicas:

El coeficiente de uso y ocupación de suelo (COS) será máximo del 44% con relación a la superficie total del predio, con un coeficiente de uso de suelo (CUS) máximo según la siguiente tabla:

Tipo de industria	Porcentaje CUS
De alto impacto	88%

El 56% restante deberá destinarse efectivamente a espacios verdes, preferentemente con vegetación que maximice la aceptación de CO₂ y vías externas de seguridad o parqueos propios de cada predio o lote.

Las construcciones e instalaciones se retirarán como mínimo 6 metros de la línea de fábrica. En caso de existir lotes esquineros, se aplicará el retiro frontal de 6 metros hacia las dos calles; exceptuando construcciones de reducidas dimensiones destinados a portería que no podrán exceder como superficie máxima los 9 metros cuadrados cubiertos, podrán estar a línea de fábrica y no serán computables dentro del coeficiente de ocupación de suelo. El retiro posterior será de 6 metros y 6 metros en los retiros laterales. Para los casos de lotes localizados en los linderos perimetrales del parque, los retiros hacia ese lindero serán de 10 metros, por lo tanto, los lotes perimetrales deberán tener mayor área.

Artículo. 101.- De la implantación agroindustrial. - El lote mínimo y coeficiente de ocupación de suelo (COS), será establecido de acuerdo a lo determinado en la ordenanza vigente. La altura máxima permitida será de 9 metros.

Las construcciones e instalaciones de la agroindustria en zonas rurales se retirarán como mínimo 10 metros de la línea de fábrica, el retiro posterior será de 6 metros y 6 metros en los retiros



laterales. Para los casos de lotes esquineros con más de una vía como lindero, los retiros hacia ese lindero serán de 10 metros.

Artículo. 102.- Altura de edificación. - Las naves industriales con maquinarias de producción deberán ser en una sola planta, salvo que se demuestre técnicamente su factibilidad o necesidad por cuestiones productivas de conformarse en más de una planta, para lo cual, dicha construcción deberá sujetarse al coeficiente de uso de suelo establecido acorde a su impacto ambiental.

Artículo. 103.- Construcciones e instalaciones. - Deberán efectuarse atendiendo a las exigencias contenidas en la presente ordenanza, así como las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC). Podrán utilizarse construcciones tradicionales aprobadas, bodegas o galpones en sistema prefabricado. En caso de aplicarse nuevas tecnologías de construcción, se deberá justificar técnicamente por parte del ingeniero estructural responsable del diseño, dicha justificación será evaluada por el Comité Técnico.

Artículo. 104.- Parámetros de edificación y fraccionamiento. - Todas las dimensiones determinadas en los artículos precedentes se recogen en el cuadro que se detalla a continuación y que son de estricta aplicabilidad para la construcción del proyecto.

DIMENSIONES DE LOS LOTES		
FRENTE	FONDO	SUPERFICIE
Mínimo 30 metros	Mínimo 60 metros	Mínimo 1800 m ²
Estos mínimos no aplican para terrenos que tengan forma irregular, más estos deben cumplir los 1800 m ² mínimos, con una tolerancia de hasta el 10% menos en el frente, más no en el área.		
RETIROS DE LOTES EN ZONAS INDUSTRIALES		
FRENTE	FONDO POSTERIOR	LATERALES
10 metros	6 metros	6 metros
RETIROS DE LOTES DENTRO DEL PARQUE INDUSTRIAL		
FRENTE	FONDO POSTERIOR	LATERALES
6 metros	6 metros	6 metros
Los retiros de los lotes ubicados hacia linderos perimetrales del parque industrial serán de 10 metros, por lo tanto, estos lotes podrán contar con mayor área.		
RETIROS DE LOTES PARA AGROINDUSTRIAS		
FRENTE	FONDO POSTERIOR	LATERALES
10 metros	6 metros	6 metros
Para todos los casos señalados en la presente ordenanza, los retiros deberán estar provistos de franjas de áreas verdes naturales consideradas como primera área de amortiguamiento propio para cada lote e independiente del área verde		



del parque, a las cuales se pueden encontrar conectadas. En los retiros podrán ser implementadas vías o andenes sin que esto perjudique o exima la implementación de franjas verdes de amortiguamiento.

Bajo ningún motivo se podrá aceptar adosamiento de las construcciones industriales hacia los linderos laterales y posteriores.

En las zonas industriales, los retiros frontales podrán ejecutarse casetas de reducidas dimensiones destinados a dependencias de porterías, que no podrán exceder como superficie máxima 30 m² cubiertos.

Dentro del parque industrial, las casetas de guardianía podrán ser de hasta 9 m².

DIMENSIONES DE CALLES PRINCIPALES, CALLES SECUNDARIAS Y ACERAS

Sección mínima de las calles principales	20 metros
Sección mínima de las calles secundarias o colectoras	16 metros
Ancho mínimo de aceras	2 metros

COS MÁXIMO DE LOTES

En las zonas industriales: 44%

Dentro del parque industrial: 44 %

CUS MÁXIMO DE LOTES EN ZONAS INDUSTRIALES

Industrial de bajo impacto, mediano impacto, alto impacto	88 %
---	------

CUS MÁXIMO DE LOTES EN EL PARQUE INDUSTRIAL

Industria de alto impacto	88 %
---------------------------	------

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DEL PROYECTO DE PARQUE INDUSTRIAL

EN IMPLANTACIÓN SEGÚN DESTINO

Área espacios verdes naturales	15%
Área servicios públicos o privados de interés común	5%
Área trama vial y estacionamientos	15%
Área lotes industriales	65%

ALTURA DE CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES

Edificaciones administrativas de máximo 9 metros, incluida cubiertas.

Naves industriales de 12 metros, cualquier otra altura por sobre la base establecida deberá ser debidamente justificada y presentada al Comité Técnico para su evaluación y aprobación.



Artículo. 105.- Requerimientos para la aprobación. - Sin perjuicio de los planos o documentación que con motivo de la subdivisión o fraccionamiento de la tierra fuere necesario confeccionar, conforme a las reglamentaciones municipales vigentes, además se elaborarán planos y gráficos, especificando lo siguiente:

1. La ubicación geo referenciado con coordenadas UTM sistema WGS 84, Zona 17S y espacialmente del parque industrial o inmueble industrial y sus linderos en la implantación.
2. Los linderos, dimensiones y topografías correspondientes.
3. La ficha catastral de los predios lotizados y la superficie de las diversas zonas.
4. Las secciones típicas de la trama vial y su conexión o conexiones exteriores.
5. El trazado y capacidad proyectada de las redes de energía eléctrica, agua, vapor, desagües, gas, alumbrado público, etc.
6. Las medidas de las áreas verdes naturales y áreas comunales de uso común.
7. Zonas destinadas a plantas de tratamiento de aguas, en los casos que se requiera.
8. Planos de ubicación de señalética, señalización vial horizontal y vertical, seguridad industrial y espacios públicos.

Artículo. 106.- De la aprobación. - La localización, naturaleza, reglamento general de copropiedad, plan de manejo ambiental, plan de manejo operativo, plazo de ejecución y características del parque industrial, serán aprobados por el Comité Técnico.

Artículo. 107.- El trazado del parque industrial. - Será revisado por el Comité Técnico que elaborará el respectivo informe destinado a la máxima autoridad municipal, quien aprobará o negará la ejecución del proyecto.

Artículo. 108.- Competencia de mantenimiento. - En el parque industrial, las zonas destinadas a espacios verdes y en la trama vial, tendrá la competencia de su mantenimiento el ente administrador del parque, siendo el promotor responsable de dicha actividad hasta la venta de la totalidad de los lotes, luego de lo cual este mantenimiento y cumplimiento de las normas de esta ordenanza pasará a ser responsabilidad de los copropietarios.

Sección III

DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS

Artículo. 109.- Iluminación.- Deben basarse y ser concordantes con el Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo (Decreto Ejecutivo 2393) del Ministerio de Relaciones Laborables, o norma NTE INEN 1 152.

Artículo. 110.- Ventilación de los locales habitables en edificios de carácter industrial. - Podrá efectuarse siguiendo la norma NTE INEN 1 126 o como consta en el R.O. No. 328 09/11/12 donde se especifica: por las vías públicas o particulares, patios, retiros, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.



Los locales industriales deberán instalar sistemas de extracción, captación, filtración, depuración y otras medidas de control, de las emisiones gaseosas de combustión y de procesos, previamente a su salida al ambiente externo.

Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10m³ por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos.

Las ventanas deberán permitirse una renovación mínima de aire de 8m³ por hora, salvo que se establezcan sistemas de extracción y renovación forzada del aire.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten a los colindantes del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

1. Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3m³ por persona.
2. Los locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.
3. Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.
4. En los locales cerrados de trabajo se deberá mantener una temperatura que no exceda de los 28°C, a menos de que exista un justificativo técnicamente verificable y controlable.

Artículo. 111.- Temperatura y humedad. - Deben basarse y ser concordantes con el Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo (Decreto Ejecutivo 2393) del Ministerio de Relaciones Laborales, o la norma vigente gubernamental.

Artículo. 112.- Ruidos y vibraciones. - Deben basarse y ser concordantes con el Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo (Decreto Ejecutivo 2393) del Ministerio de Relaciones Laborales, o la norma vigente gubernamental y con el párrafo V del Libro VI de la Calidad Ambiental (Decreto 028 MAE).

Sección IV

SEGURIDAD INDUSTRIAL y PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Artículo. 113.- Seguridad Industrial. - Todos los temas referentes a seguridad industrial, deben basarse y ser concordantes con el Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo (Decreto Ejecutivo 2393) del Ministerio de Relaciones Laborales, o la norma vigente gubernamental.

Artículo. 114.- Prevención Contra Incendios. - Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos del GAD de Pelileo, para la prevención y control



de incendios, explosiones, fugas, derrames, intoxicaciones y otros riesgos inherentes, las normas de seguridad e higiene industrial de conformidad a las normas CPE INEN 5 y al Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo (Decreto Ejecutivo 2393) del Ministerio de Relaciones Laborales, o la norma vigente gubernamental.

También se observará lo siguiente:

- a. Las construcciones para esta clase de edificaciones serán de materiales incombustibles y dotados de muros corta-fuego para impedir la propagación de incendios de un local a otro.
- b. Las materias primas o productos que presenten riesgo de incendio deberán mantenerse en depósitos incombustibles, aislados y en lo posible fuera del lugar de trabajo, según normas INEN del caso.
- c. Los depósitos de productos químicos, líquidos, hidrocarburos y otras sustancias de riesgo deberán contar con muros contenedores herméticos, con tanques o fosas retenedoras, con capacidad mayor al 110% del depósito primario, para contención y control de derrames. Deberán instalarse a nivel del suelo o en fosas subterráneas, en lugares a prueba de fuego y no podrán situarse debajo de locales de trabajo o habitables.
- d. El almacenamiento de combustibles se hará en locales de construcción resistente al fuego, dotados de extintores adecuados y de muros corta fuego, o en tanques-depósitos subterráneos, y situados a distancia mínima de 6 metros de los edificios; su distribución a los distintos lugares de trabajo se hará por medio de tuberías. En general, el sistema de almacenamiento y distribución de combustibles deberá diseñarse y construirse de acuerdo a la norma INEN 1536, y a las normas pertinentes del Cuerpo de Bomberos y ARCH.
- e. Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas, expeler emanaciones peligrosas, y causar incendios o explosiones serán almacenadas separadamente unas de otras.
- f. No se manipularán ni almacenarán líquidos inflamables en locales situados sobre o al lado de sótanos o pozos, a menos que tales áreas estén provistas de ventilación adecuada.
- g. Todo establecimiento industrial deberá contar con sistema de prevención y control de incendios del tipo adecuado al riesgo existente y contar con el visto bueno por parte del Cuerpo de Bomberos de Pelileo.
- h. Se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones respecto a las salidas de escape o de emergencia:
 - a. Ninguna parte o zona del establecimiento deberá estar alejada de una salida al exterior y dicha distancia deberá estar en función del grado de riesgo existente.
 - b. Cada piso deberá disponer de por lo menos dos salidas con un ancho mínimo de 1.20 metros. Las escaleras de madera, de caracol, los ascensores y escaleras de mano no deberán considerarse como salidas de emergencia. Las salidas deberán estar señaladas e iluminadas. El acceso a las salidas de emergencia siempre deberá mantenerse sin obstrucciones. Las escaleras exteriores y de escape, para el caso de incendios, no deberán dar a patios internos o pasajes sin salida. Ningún puesto de trabajo fijo distará más de 24 metros de una puerta o ventana que puedan ser utilizadas en caso de emergencia.



**Sección V
MEDIO AMBIENTE**

Artículo. 115.- Reglamento del parque industrial. - Se deberá contemplar en su Reglamento General, las normativas necesarias para definir con claridad y precisión el perfil de cada industria, en su relación con el impacto al Medio Ambiente de la zona, para lo cual se deberá establecer si responden a industrias de bajo, medio o alto impacto. Preferentemente, los lotes del parque industrial deberán asignarse a la industria de alto impacto. Las industrias deberán presentar para su funcionamiento y producción la respectiva Licencia Ambiental otorgada por la Autoridad Ambiental Competente para determinar el grado de contaminación ambiental.

Artículo. 116.- Plantas de tratamiento de aguas. - Las zonas destinadas a plantas de tratamiento de aguas, deberán cumplir con toda la legislación vigente y asegurar su correcta articulación y conexión a los sistemas vigentes en el Cantón Pelileo, sin causar en ningún caso distorsión o efectos negativos por su manejo a la situación regular de manejo de la ciudad y la población circundante. Cumplimiento válido tanto para el parque industrial, así como las industrias que se establezcan de manera particular en zonas industriales.

Realizar semestralmente los análisis Físico - Químicos de las Aguas residuales en Laboratorios Acreditados como establece la Ley Ambiental Vigente, Código Orgánico Ambiental (COA) y su reglamento (RCOA).

Los estudios de factibilidad serán aprobados por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado (DAPA).

Artículo. 117.- Actividades que produzca vibraciones. - Deberá respetar lo establecido en el Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo (Decreto Ejecutivo 2393) del Ministerio de Relaciones Laborables.

Artículo. 118.- Ingreso de productos peligrosos. - Para el ingreso de productos químicos, de mercaderías que en general requieran manipulación o tratamientos especiales; o, consideradas peligrosas, se requerirá autorización expresa de la entidad administradora, de la Unidad de Gestión de Riesgos del GAD Pelileo y del Cuerpo de Bomberos del Cantón Pelileo. Dicha autorización incluirá la aprobación previa de las medidas de seguridad que se requieran y serán informadas al Comité Técnico. No se permitirá el ingreso de sustancias radioactivas, ni desechos radioactivos al Cantón Pelileo, ni de sustancias biológicas peligrosas, como tampoco su tránsito.

Para el ingreso y transporte de sustancias químicas peligrosas a la zona industrial será de acuerdo a lo que establece la Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 2266 (transporte, etiquetado, almacenamiento de materiales peligrosos. Requisitos)



Artículo. 119.- Emisión de gases y olores. - Las edificaciones industriales donde se realicen actividades cuyos procesos originen emisión de gases, vapores humos, partículas de materias y olores, deberá contar con sistemas depuradores que reduzcan los niveles de las emisiones a los niveles permitidos y sujetos a inspección y aprobación técnica por parte de la autoridad competente.

Las industrias que generen emisiones de gases a través fuentes fijas deberán presentar anualmente el análisis de gases realizados por Laboratorios Acreditados, según lo establecido en el Código Orgánico de Ambiente y su Reglamento.

Artículo. 120.- Residuos sólidos peligrosos. - Las edificaciones industriales donde se realicen actividades cuyos procesos originen residuos sólidos peligrosos, estos deberán ser dispuestos con gestores calificados por el Ministerio de Ambiente y Agua, deberán guardar registro de cadena de custodia, según lo establecido en el Código Orgánico de Ambiente y su Reglamento y ordenanzas municipales vigentes sujetos a inspección y aprobación técnico por parte de la autoridad competente.

Artículo. 121.- Emisión de Ruido. - Las edificaciones industriales donde se realicen actividades cuyos procesos originen ruido ambiental, deberán presentar anualmente el análisis de ruido realizado por Laboratorios Acreditados según lo establece la Normativa Ambiental Vigente el Código Orgánico de Ambiente y su Reglamento.

Artículo. 122.- El promotor interesado en emprender una actividad, proyecto u obra o que a su vez requiera ampliarse o modificarse dentro de las zonas industriales, deberá someterse obligatoriamente a un proceso de Evaluación de Impactos Ambientales, en la instancia competente, además del Certificado de Intersección emitido por el Ministerio del Ambiente, que le faculte para la ejecución.

Todas las industrias que se instalen de manera independiente en zonas industriales y/o que pertenezcan a un parque industrial, deberán incorporar a su mantenimiento toda acequia o canal que lo circunde, asegurando su cuidado, respetando sus respectivas servidumbres establecidas por el Ministerio de Ambiente, Agua y Transición Ecológica.

Artículo. 123.- Cada parque está obligado a incorporar en su Reglamento General y Plan de Manejo Operativo, los planes preventivos y de emergencias frente a riesgos naturales y humanos que puedan poner en riesgo la integridad del personal, la comunidad y el ambiente de Pelileo, siendo controlado para el debido otorgamiento de permisos municipales, como también incluir una mejora continua y la economía circular a todos sus procesos industriales.

Sección VI

SALUBRIDAD Y SERVICIOS GENERALES

Artículo. 124.- Las normas relacionadas con la limpieza de los locales, comedores, cocinas, abastecimiento de agua, vestuario, servicios higiénicos, excusados y urinarios, duchas, lavabos, deben ser concordante con el Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y



Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo (Decreto Ejecutivo 2393) del Ministerio de Trabajo, o la norma vigente gubernamental.

Sección VII

SERVICIOS DE EMERGENCIAS

Artículo. 125.- Las normas relacionadas con Servicios de primeros auxilios, empresas con servicio médico, traslado de accidentados y enfermos, debe ser concordante con el Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo (Decreto Ejecutivo 2393) del Ministerio de Relaciones Laborales, o la norma vigente gubernamental.

Sección VIII

MULTAS Y SANCIONES

Artículo. 126.- Corresponderá al Departamento de Orden y Control, velar el cumplimiento en estas zonas industriales de todas las ordenanzas y resoluciones municipales que sean aplicables a los mismos.

Artículo. 127.- Las sanciones a aplicar por la municipalidad serán las que establezcan, por violación a sus disposiciones, las Ordenanzas o Resoluciones Municipales que fueran aplicables por establecer concretamente obligaciones a los particulares. Las que serán aplicadas por la Unidad de Justicia.

Artículo. 128.- Todas las actuaciones municipales de control y sanciones se establecerán a los titulares de los lotes del parque industrial o zona industrial cuando la infracción sea en propiedad privada y/o genere afectación a zonas de uso público. Las sanciones recaerán sobre el promotor de gestión de la zona o parque industrial cuando las irregularidades sean provocadas en espacios que estén bajo responsabilidad de la misma.

Sección IX

GARANTÍAS Y BENEFICIOS

Artículo. 129.- Sin perjuicio de otros beneficios que pudieran corresponderles conforme a los estímulos generales de inversión de manera nacional o local, y a lo que establezca el Reglamento Interno del Parque, las industrias que se instalen en los mismos, tanto zonas industriales como parque industrial, deberán velar por la correcta prevención, control e inspección sanitaria, higiene y seguridad de sus operaciones y entorno industrial.

Artículo. 130.- Cualquier estímulo o beneficio tributario, estará sujeto a las ordenanzas o leyes propias que declaren tales beneficios y siempre estará sujeto al permanente cumplimiento por el beneficiario durante la exención, de las leyes, ordenanzas y reglamentos del parque en materia de tratamiento de residuos sólidos, gaseosos y vertido de efluentes, entre otras medidas que cada



ordenanza o legislación disponga. Las transgresiones comprobadas determinarán la caducidad del beneficio y reintegro al municipio de los valores exentos.

Artículo. 131.- En zonas industriales, y particularmente aplicable para parque industrial y sus planes de manejo operativo, se deberá promover y aplicar técnicas de producción más limpia para los procesos que las industrias establecidas en dichos espacios realicen. De la misma forma, aplicar medidas de eficiencia energética y medición de la huella de carbono y fundamentalmente de la huella hídrica en los procesos productivos, productos y operación de las instalaciones industriales. Las que serán evaluadas por el Comité Técnico, siendo requisito su presentación para otorgar los permisos municipales.

Artículo. 132.- Estímulos Tributarios.- Con la finalidad de estimular la reubicación de las fábricas de jeans a la nueva zona del Parque Industrial determinada por el GAD Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, a través del PDOT, sin perjuicio de otros beneficios que pudieren corresponderles, las industrias de jeans que se instalen a futuro en el Parque Industrial, gozarán de una exención del 50% en todas las tasas y tributos municipales por un plazo de diez (10) años improrrogables de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo 498 del COOTAD y la Constitución de la República del Ecuador.

Artículo. 133.- Beneficios no tributarios. - Todos los trámites relacionados con la autorización, implementación, construcción, modificación, lotización, fraccionamiento o propiedad horizontal del proyecto, son considerados parte de la política de desarrollo de las zonas industriales del municipio, y por lo tanto gozarán de la atención y celeridad que tal calidad implica.

El Concejo Municipal, mediante ordenanza, podrá conceder beneficios especiales, que fomenten e incentiven la instalación de industrias en las áreas que en la presente ordenanza definan para su uso.

TÍTULO V

DE LA APROBACIÓN DE PERMISOS PARA FRACCIONAMIENTOS Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

Capítulo I

De la autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo

Sección Primera

Actos sujetos a la Autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo

Artículo 134.- De los actos sujetos a la Autorización Urbanística para la intervención (fraccionamiento) del suelo. -

1. Se sujetan al otorgamiento y obtención de la Autorización Urbanística en los términos establecidos en la presente Ordenanza, en la naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial y en el ordenamiento jurídico municipal, todos los actos de fraccionamiento de suelo que se encuentra dentro de los límites del cantón San Pedro de



Pelileo; y, en particular los siguientes:

- a) Fraccionamientos;
- b) Particiones;
- c) Subdivisiones
- d) Reestructuraciones e integraciones parcelarias; y,
- e) Régimen de Propiedad Horizontal.

Fraccionamiento, partición o la subdivisión.- son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en los Artículos. 424, Artículo. 470, Artículo. 472, Artículo. 473, Artículo. 474 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, esto en concordancia con el artículo 57 de la LOOTUGS

Se entenderá como reestructuraciones parcelarias a la herramienta que permite que los predios de varios propietarios se unifiquen en uno solo y luego se dividan en lotes individuales que serán repartidos entre los propietarios de los predios unificados.

Se concebirá por integración parcelaria a la unificación de varios predios en uno solo, siempre y cuando los predios individuales, sean del mismo propietario y se lo realizará por pedido del propietario sea por fines tributarios o para la realización de un proyecto integrado.

2. Toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus adecuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.
3. En caso que un predio de mayor extensión sea sometido a cualquier forma de fraccionamiento, partición, división o subdivisión y esto signifique afectar una construcción existente, la misma deberá ser derrocada previa la aprobación del fraccionamiento, o a su vez independizar la construcción existente en forma clara y precisa, señalando la parte que queda para cada lote y por supuesto sin afectar la estabilidad y estructura de la edificación para evitar conflictos futuros entre colindantes, cumplido lo indicado anteriormente se podrá autorizar el fraccionamiento.
4. Todo fraccionamiento dentro de la zona urbana o núcleos urbanos (centros poblados de sectores rurales), se estimará un porcentaje para áreas verdes, comunitarias, la misma que no será menor al 15% del área útil del terreno sujeto al fraccionamiento.
5. En caso de predios con superficie inferior a tres mil metros cuadrados (3.000m²), el GAD Municipal de San Pedro de Pelileo podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en el párrafo anterior para áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del terreno.



6. En los casos de fraccionamientos, se permitirá la tolerancia de un lote por cada diez que no cumpla con el área mínima, con un porcentaje de hasta el 10% menos, tanto en área como en frente mínimo.
7. Para el caso de lotes sometidos a fraccionamiento y que se encuentren afectados por varias normativas de área mínima de lote vigentes en el sector o zona; luego de la inspección correspondiente, el Departamento de Planificación y Desarrollo asumirá la normativa que más se ajuste a la realidad del sector, analizando factores como consolidación, existencia de servicios básicos de infraestructura, densidad poblacional, etc., a excepción del suelo de protección o conservación, en función de lo cual resolverá qué normativa aplicar sin perjuicio de lo que determine técnicamente el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y Plan de Uso y Gestión del suelo en sus fines y objetivos.

En caso de divisiones, fraccionamientos, partición o subdivisión con una propuesta de lotes interiores, los pasajes serán de 3,00 metros de ancho y 30,00 metros de longitud, que den acceso hasta un solo lote interior y serán considerados como casos especiales.

En caso que la propuesta presentada de frente a vía pública, el ancho de la vía ira en concordancia con el número de lotes de la propuesta y de acuerdo a los anchos mínimos de vías contenidos en los cuadros de vías contemplados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, y deberá contemplarse el conjunto de obras de dotación de infraestructuras básica, aceras bordillos, red de agua potable y alcantarillado, red eléctrica, telefónica y capa de rodadura.

Con el afán de precautelar el contenido de los procesos se brindará la información de ellos mismo, únicamente al propietario y profesional responsable del proceso (arquitecto) en concordancia con la disposición general quinta de la LOOTUGS.

El interesado tendiente a realizar un proceso de fraccionamiento deberá presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida por el propietario al director de Planificación;
2. Debe constar nombre y firma del propietario (a) (os) y profesional arquitecto, con el número de celular y correo electrónico;
3. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS; (Formulario de normas urbanísticas, línea de fábrica, aprobada por el Departamento de Planificación y Desarrollo)
4. Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
5. Copia de la cédula de identidad del propietario (os) del terreno;
6. Certificado de gravamen del Registro de la Propiedad actualizado;
7. Copia simple del título de propiedad (escritura) debidamente registrada;
8. Informe de aprobación de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telecomunicaciones por parte de los respectivos Departamentos o Empresas;
9. Cuatro (4) copias de los planos del fraccionamiento elaborados en escalas 1:1.000, 1:500, 1:200 o 1:100, de acuerdo al formato INEN dependiendo de la superficie del terreno y tipo de dibujo (mínimo en lámina A3), geo referenciada y con coordenadas en



cada vértice y/o intersección en sistema WGS 84- ZONA17 SUR, con la firma de los propietarios y del profesional responsable de la planificación (Arquitecto), y cd con la propuesta en formato DWG;

10. Cuadro de datos conteniendo superficies, porcentajes y que contendrá la siguiente información:
 - a) Área total del predio a fraccionarse.
 - b) Área útil.
 - c) Área de afectaciones.
 - d) Área de construcción georreferenciada (en caso de existir)
 - e) Área de vías y aceras.
 - f) Área de protección (en caso de existir).
 - g) Área comunal: Equipamientos y área verde.
 - h) Listado total de lotes: Numeración continua, frente, fondo y superficie (linderos norte, sur, este y oeste)
11. Deberá contemplarse la localización de hitos (mojones – postes de hormigón) para replanteo y proceso de verificación del amojonamiento.

Los Departamentos de Planificación y Desarrollo y Asesoría Jurídica Municipal podrán requerir, en casos especiales determinados por éstos, otras certificaciones o documentos a fin de atender adecuadamente la solicitud presentada.

Para los casos de restructuración parcelaria, los solicitantes deberán adjuntar la resolución de concejo, o resolución administrativa, con sus respectivos planos de aprobación de fraccionamiento, subdivisión y/ o urbanización aprobada.

Artículo. 135.- De los requisitos previos para obtener la autorización administrativa de urbanización. - El urbanizador, además de los requisitos establecidos por la Ley, deberán cumplir con la presentación de los siguientes documentos:

Anteproyecto:

1. Solicitud dirigida por el o los propietarios al director de Planificación;
2. Debe constar nombre y firma del propietario (a) (os) y profesional arquitecto, con el número de contacto celular y correo electrónico;
3. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS con la respectiva planimetría emitida por el Departamento de Planificación y Desarrollo con la planimetría debidamente sellada por el funcionario público pertinente, original;
4. Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
5. Copia de la cédula de identidad del propietario (os);
6. Copia simple del título de propiedad (escritura) debidamente registrada;
7. Certificado de Gravamen del Registro de la Propiedad actualizado;



8. Certificados otorgados por el Departamento de Agua Potable y Alcantarillado, Empresa Eléctrica y Consejo Nacional de Telecomunicaciones que establezca la posibilidad de dotación de los servicios en los predios que no los tengan;
9. Una (1) copia de los planos de urbanización elaborados en escalas 1: 1.000, 1:500, 1:200 o 1:100, de acuerdo al formato INEN dependiendo de la superficie del terreno y tipo de dibujo (mínimo en lámina A3), geo referenciada y con coordenadas en cada vértice y/o intersección, con la firma de los propietarios y del profesional responsable del diseño (Arquitecto), y cd con la propuesta en formato DWG;
10. Cuadro de datos que contendrá la siguiente información:
 - a) Área total del predio a fraccionarse.
 - b) Área útil.
 - c) Área de afectaciones.
 - d) Área de vías y aceras.
 - e) Área de protección (en caso de existir).
 - f) Área comunal: Equipamientos y área verde (15% del área útil).
 - g) Listado total de lotes: Numeración continua, frente, fondo y superficie.
 - h) Densidad de población considerada.
 - i) Área total de calles, incluidas las aceras.
 - j) Espacios para servicios comunales.
 - k) Cortes transversales.
 - l) Zonificación de la propuesta de anteproyecto.
11. Memoria técnica gráfica del anteproyecto, que deberá contemplar obligatoriamente los siguientes aspectos:
 - a. Antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condiciones urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamiento en función de las normas de Arquitectura y Urbanismo, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del anteproyecto y la localización de hitos de replanteo.
 - b. Otros informes que requiera el GAD Municipal del cantón San Pedro de Pelileo.

Con la documentación anterior, el Departamento de Planificación y Desarrollo deberá elaborar el Informe que apruebe el anteproyecto, incluidas las observaciones necesarias para la rectificación y corrección del mismo.

Una vez que se hayan realizado las observaciones contempladas en el anteproyecto, se deberá presentar el Proyecto Definitivo con los siguientes requisitos:



Proyecto Definitivo:

1. Solicitud dirigida por el o los propietarios al director de Planificación;
2. Debe constar nombre y firma del propietario (a) (os) y profesional arquitecto, con el número de celular y correo electrónico;
3. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS emitida por el Departamento de Planificación y Desarrollo, con la planimetría debidamente sellada por el funcionario público pertinente, original;
4. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón San Pedro de Pelileo
5. Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del o los propietarios del terreno;
6. Copia simple del título de propiedad (escritura) debidamente registrada;
7. Informe de aprobación y plano aprobado del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).
8. Cuatro (4) copias de los planos de urbanización elaborados en escalas 1:1.000, 1:500, 1:200 o 1:100, de acuerdo al formato INEN dependiendo de la superficie del terreno y tipo de dibujo (mínimo en lámina A3), geo referenciada y con coordenadas en cada vértice y/o intersección, con la firma de los propietarios y del profesional responsable del diseño (Arquitecto);
9. Cuadro de datos que contendrá la siguiente información:
 - a) Área total del predio a fraccionarse.
 - b) Área útil.
 - c) Área de afectaciones.
 - d) Área de vías y aceras.
 - e) Área de protección (en caso de existir).
 - f) Área comunal: Equipamientos y área verde (15% del área útil).
 - g) Listado total de lotes: Numeración continua, frente, fondo y superficie.
 - h) Densidad de población considerada.
 - i) Área total de calles, incluidas las aceras.
12. Memoria técnica y gráfica del proyecto, que deberá contemplar obligatoriamente los aspectos antes señalados y adicionalmente lo siguiente:
 1. Espacios para servicios comunales.



2. Cortes transversales.
3. Zonificación de la propuesta de la propuesta
13. Informe de planos aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telecomunicaciones por parte de los respectivos Departamentos o Empresas;
14. Memoria de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras;
15. Planos de proyecto en detalle del área comunal, equipamiento comunitario y áreas recreativas;
16. Cronograma valorado de ejecución de las obras de urbanización;
17. Proyecto de Ordenanza particular de la urbanización;
18. Otros informes que requiera el GAD Municipal del cantón San Pedro de Pelileo.
19. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral del predio y las firmas del profesional arquitecto responsable del proyecto y del propietario (os).

Artículo. 136.- De los informes de aprobación. - El Departamento de Planificación y Desarrollo entregará al solicitante los informes pertinentes referentes a procesos de urbanización, fraccionamientos y subdivisiones dentro del término de 30 días, contados a partir de la fecha de su presentación, para su respectiva protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad; sin perjuicio de que transcurrido 60 días posteriores a la entrega de tales documentos lo hará la municipalidad con el costo más un recargo del 20%. Los informes caducarán transcurridos dos (2) años desde la fecha de su emisión. Si los informes fueran negativos el Departamento de Planificación y Desarrollo deberá señalar las razones.

Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización producto de fraccionamiento, se procederá previa la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del GAD Municipal del cantón San Pedro de Pelileo, previo dictamen técnico del Departamento de Obras Públicas.

En todas las subdivisiones y fraccionamientos, previo al informe de aprobación por parte del Departamento de Planificación y Desarrollo, deberán ser identificados los lotes que resulten de dicha subdivisión o fraccionamiento a través de la colocación en sitio de hitos, mojones que individualicen plenamente los lotes que se están fraccionando; este trabajo deberá realizarlo el propietario, promotor o urbanizador y comunicar al Departamento de Planificación y Desarrollo para su verificación a través de la inspección respectiva.

Artículo. 137.- De la áreas verdes, comunitarias y vías en las subdivisiones y fraccionamientos.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal como bienes de dominio y uso público.



El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta la entrega oficial al GAD Municipal del cantón San Pedro de Pelileo.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie entregada.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. Ninguna zona destinada a este efecto puede ser utilizada para otro uso ni compraventa a particulares.

La entrega de las áreas verdes, recreación y equipamiento comunal debe cumplir con las siguientes condiciones mínimas:

- a) Las áreas de cesión para áreas verdes y recreativas deberán cumplir áreas mínimas que permitan su uso apropiado y la suficiente área útil para recreación activa y/o pasiva.
- b) Deberán ser de uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los predios resultantes del proceso de fraccionamiento.
- c) Los urbanizadores o promotores inmobiliarios deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al gobierno municipal de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente.
- d) No pueden ser destinadas para espacios verdes y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, fajas de protección de líneas de alta tensión, canales abiertos, riberas de ríos, quebradas y otros elementos naturales, como los de dominio hídrico público, junto a terrenos inundables o que presenten pendientes superiores al treinta y cinco por ciento (35%). Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes. En el caso de que un predio sometido a fraccionamiento se encuentre afectado por el plan vial propuesto por el GAD Municipal, la superficie de la vía propuesta, se considerará como afectación y se podrá incluir dentro del porcentaje de cesión que deberá dejar el propietario o promotor a favor del GAD Municipal de acuerdo a lo determinado en el artículo 424 del COOTAD y del artículo 67 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; no así cuando las vías sean propuestas por el propietario o promotor, las mismas que deberá dejar independientemente del porcentaje de cesión obligatorio (15%).
- e) El gobierno municipal determinará en su normativa local e instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de estas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso.
- f) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el gobierno municipal y metropolitano podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre



estos bienes, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

De conformidad al artículo 470 del COOTAD, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrá considerarse como parte perjudicada.

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en áreas urbanas o urbanizables, se protocolizarán en una Notaría y se inscribirán en el correspondiente Registro Municipal de la Propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, de acuerdo al artículo 479 del COOTAD.

Sección II

De la inspección de las Urbanizaciones

Artículo. 138.- De la ejecución de obras. - Las obras de urbanización se ejecutarán bajo la supervisión del GAD Municipal del cantón San Pedro de Pelileo, de conformidad con las disposiciones vigentes a la fecha de ejecución.

Artículo. 139.- De la entrega recepción provisional.- La entrega recepción provisional de las obras ejecutadas, se hará a la autoridad municipal, conjuntamente con el traspaso de las áreas destinadas a vías públicas, áreas verdes y espacios comunitarios.

Artículo. 140.- De la autorización de venta.- El GAD Municipal del cantón San Pedro de Pelileo otorgará la autorización correspondiente para la venta o enajenación de los lotes de la urbanización, de conformidad con la ley y las disposiciones reglamentarias vigentes, una vez que se haya dado cumplimiento por parte del urbanizador, a los requisitos previstos en la presente Ordenanza.



Artículo. 141.- Redes de infraestructura. En toda actuación urbanística de fraccionamiento, divisiones, subdivisiones, lotización o urbanización deberán cumplir las disposiciones y normas relativas a la provisión de redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, establecidas por las entidades respectivas y contar con la aprobación previa de las mismas para su ejecución. El promotor inmobiliario debe construir íntegramente tales redes adjudicarles al Municipio sin costo y protocolizar, dentro del cronograma de ejecución del Proyecto. Las Empresas Públicas y/o Departamentos competentes de servicios básicos no los proveerán en áreas de riesgo.

Artículo. 142.- Control e inspección de las urbanizaciones.- Para el control de los fraccionamientos o urbanizaciones el GAD Municipal del cantón San Pedro de Pelileo de manera obligatoria, realizará las siguientes inspecciones, a través de los departamentos de Obras Públicas y la Unidad de Fiscalización, Planificación y Desarrollo y Agua Potable y Alcantarillado de acuerdo a sus competencias, para la constatación de la ejecución del proceso de habitación del suelo en las siguientes etapas:

- a) Replanteo de ejes viales nivelados, por parte del Departamento de Planificación y Desarrollo (Unidad de Planificación replanteo de línea de fábrica) o el Departamento de Obras Públicas (Unidad de Fiscalización)
- b) Cuando se hayan construidos los bordillos de las aceras y las redes eléctricas y telefónicas
- c) Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la Empresa correspondiente; sea esta la EEASA o el Departamento de Agua Potable y Alcantarillado.
- d) La Unidad de Fiscalización del Departamento de Obras Públicas realizaran el control de las vías en las etapas de subrasante, estructura de la vía, tipo y calidad de capa de rodadura.
- e) El Departamento de Planificación y Desarrollo realizará el control de proyectos urbanísticos que comprende las áreas comunales, verdes y equipamiento contemplados en el proyecto.

Artículo. 143.- Recepción de las obras de infraestructura en actuaciones urbanísticas de fraccionamiento o urbanizaciones.- EL GAD Municipal del cantón San Pedro de Pelileo procederá a la recepción en el momento en que estén concluidas las siguientes obras:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado, con conexión a los lotes y a las redes de servicio público.
- b) Construcción de calzadas, aceras, parterres, bordillos y áreas ajardinadas y arborizadas
- c) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico
- d) Construcción e instalación del sistema telefónico



- e) Construcción y habilitación de áreas verdes, comunales, parques y/o equipamiento; y,
- f) Señalización de lotes que comprende el amojonamiento en forma clara y visible.

Artículo. 144.- Plazos. Las obras de infraestructura se ejecutarán de acuerdo al cronograma valorado entregado por el promotor y aprobado.

Una vez ejecutado el fraccionamiento, el GAD Municipal del cantón San Pedro de Pelileo recibirá las obras de vialidad e infraestructura, los espacios verdes y áreas comunales, ejecutados de conformidad con los planos de la propuesta aceptada y los permisos otorgados, a través de las unidades correspondientes.

Artículo. 145.- Del diseño de vías.- El diseño y construcción de las vías locales, peatonales y escalinatas deben ser realizadas por el urbanizador, sujetándose a lo dispuesto en la propuesta de ordenamiento urbano y las normas de Arquitectura y Urbanismo, previa la aprobación del Departamento de Planificación y Desarrollo.

Artículo. 146.- De la capa de rodadura.- En las actuaciones urbanísticas de fraccionamiento, división, subdivisión, lotización y urbanizaciones, las capas de rodadura deberán cumplir las normas de calidad establecidas por el Ministerio competente en las “Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos y Puentes”.

Artículo. 147.- Derechos de vías.- Los derechos de las vías deberán sujetarse a la ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre y su reglamento, a las disposiciones emitidas por el Ministerio competente, en la zona rural se sujetaran a la Ordenanza provincial que regula la planificación, construcción y mantenimiento vial en la provincia de Tungurahua; de la misma manera a los estudios, recomendaciones viales del PDOT, de la Mancomunidad de Tránsito y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo. 148.- Del sistema de abastecimiento de agua potable. - Las urbanizaciones cumplirán los siguientes requisitos en materia de abastecimiento de agua potable:

- a) **Dotación.** - Se cumplirá con lo previsto en la Norma Inen 1680:
Densidad poblacional dotación básica habitante/ha y lit./hab./día

Mayor a 500 hab./ha = 135 lit/hab./día

De 500 a 201 hab./ha = 160 lit/hab./día

De 200 a 101 hab./ha = 185 lit/hab./día

Menor a 100 hab./ha = 210 lit/hab./día



La dotación básica se incrementará por la existencia de servicios comunitarios, en los siguientes porcentajes:

Incremento de Servicios Comunitarios	
Servicios o Equipamientos	Porcentaje de incremento
Jardín de Infantes	5%
Escuela primaria	8%
Colegio secundario	5%
Parque infantil	5%
Plaza barrial	7%
Canchas o centros deportivos	10%
Centro comunal	5%
Guardería	3%
Hospitales básicos	15%
Locales comerciales	12%
Oficinas públicas, policía, bomberos, bancos y otros	10%

- b) Captación.** - Para el abastecimiento de urbanizaciones, el agua se captará directamente de la red pública o de una fuente propia específica, de acuerdo a las disposiciones de la empresa u organismo encargado de la administración del respectivo sistema;
- c) Conducción.** - La conducción se diseñará de acuerdo a las disposiciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, parte 9;
- d) Red de distribución.** - La red de distribución se diseñará considerando los siguientes parámetros:
- Presión o altura manométrica de trabajo, en las tuberías de la red de distribución estará de acuerdo a las alturas de las edificaciones proyectadas. En todo caso, la presión mínima será de 0,10 MPa y la máxima de 0,50 MPa. De requerirse presiones superiores a 0,50 MPa, se diseñarán sistemas especiales para el efecto.



- La velocidad del flujo en las tuberías de la red de distribución no será superior a 3,0 m/s ni inferior a 0,6 m/s.
 - El diseño de la red de distribución debe incluir capacidad suficiente para atender la demanda por incendios o en su defecto debe diseñarse una red exclusiva para el abastecimiento adecuado a los hidrantes o bocas de fuego de la red existente.
 - Los cálculos para el diseño de la red de distribución se hará de acuerdo al consumo diario, más el necesario para atender la demanda por incendios y se comprobarán por el consumo máximo horarios.
 - Se considerarán además especificaciones técnicas del Departamento de Agua Potable.
- e) **Conexiones domiciliarias.** - Se prohíbe utilizar plomería o accesorios fabricados con plomo, podrán ser de cobre o PVC de acuerdo a las normas establecidas por el INEN. La conexión o acometida de agua para cada unidad habitacional que incluya el respectivo medidor, será de 12mm de diámetro. En casos especiales y previa justificación técnica, se podrán proyectar con diámetro mayor;
- f) **Hidrantes.** - Los hidrantes o bocas de fuego se instalarán procurando que entre ellos no haya distancias mayores a 300 metros; y,
- g) **Período de diseño.** - Para establecer el periodo de diseño se tomarán en cuenta la calidad y duración de los materiales y equipos que van a utilizarse. En ningún caso se proyectarán obras definitivas para un periodo inferior a 15 años.

Artículo. 149.- De los sistemas de depuración de residuos líquidos en actividades residenciales. - Las aguas residuales de una urbanización, se descargará en un cuerpo receptor designado por el organismo competente.

Artículo. 150.- Del sistema de depuración de residuos líquidos en actividades industriales. - Las aguas residuales de una urbanización, previamente a su descarga en un cuerpo receptor, deberán someterse a un proceso de depuración que permita entregar efluentes libres de elementos o partículas pesadas o de sólidos sedimentables, para esto se deberá contemplar:

- a) **Ubicación.** - El sistema de depuración se ubicará en zonas accesibles, pero de ninguna o poca afluencia de transeúntes y lo más cercano al cuerpo receptor. Dentro del proyecto general de urbanización deberá contemplarse una esfera específica para este efecto;
- b) **Diseño.** - Se deberá adoptar la alternativa más simple y de mayor eficiencia. Se podrá realizar un diseño por etapas o por sectores;
- c) **Datos de diseño.** - Topografía de la zona donde va a ubicarse el sistema de depuración, nivel freático, dotación de agua potable en la urbanización, población de saturación, datos del cuerpo receptor, estudio de suelos;



- d) **Caudal de diseño.** - Se diseñará con el caudal máximo instantáneo;
- e) **Tipos de depuración.** - El tratamiento mínimo que puede realizarse es el primario, que puede consistir en: tanques sépticos, tanques imhoff o cualquier otro sistema que garantice efluentes libres de sustancias pesadas. En todo caso, el método adoptado deberá ser completamente justificado desde el punto de vista técnico-económico por el proyectista;
- f) **Cuerpo receptor.** - El Departamento de Agua Potable y Alcantarillado en forma conjunta con el Departamento de Orden y Control, designará el tipo y sitio de descarga; y,
- g) **Período de diseño.** - El periodo de diseño será de 25 años.

Artículo. 151.- Del sistema de eliminación de residuos líquidos. - Deberá sujetarse a las siguientes condiciones:

- a) **Caudal de diseño:**
- Sistema de aguas servidas: Se diseñará con el caudal máximo instantáneo más el caudal por infiltración (14 m³/ha/día) adicional, más el caudal de aguas lluvias (80 lts/ha/día).
 - Sistemas de aguas pluviales: Se diseñará en base a los diagramas de intensidad, duración y frecuencia de precipitaciones en el sector en que se ubica la urbanización;
- b) **Construcción:** En caso de falta de recursos, y previo informe del Departamento de Agua Potable y Alcantarillado, se aceptará el diseño y construcción de un sistema de aguas servidas con tuberías y para aguas pluviales, hasta un colector de evacuación final. Debe construirse primero el sistema de aguas servidas y luego el de aguas pluviales;
- c) **Población de diseño:** Se considera como tal a la población de saturación del proyecto urbanístico;
- d) **Áreas de aportación:** Se considerarán aquellas zonas aledañas a la tubería de recolección, incluyendo un área adicional a la periferia de la urbanización, de acuerdo a la topografía y a las características del terreno;
- e) **Pozos de revisión:** Son estructuras cilíndricas o troncocónicas, tanto para el sistema de aguas servidas como de aguas lluvias, podrán tener paredes prefabricadas o de hormigón, con tapas circulares de hierro fundido u hormigón armado y escalerillas de acceso, con altura o



profundidad mínima de 1,20 metros, libre de la solera. Se colocarán en cada esquina, en los lugares que haya confluencia de dos o más tuberías o colectores y en todo cambio de dirección, pendiente o diámetro;

- f) **Conexiones domiciliarias:** Se podrá utilizar tuberías de hormigón centrifugado o PVC. Se prohíbe el uso de tuberías fabricadas con plomo. El diámetro mínimo será de 110 mm. y nunca menor al mayor diámetro diseñado para cada subsistema de una unidad o conjunto habitacional;
- g) **Descarga:** La descarga final se realizará mediante colector o emisario al sitio o cuerpo receptor, cumpliendo la norma de descarga de efluentes y con la autorización respectiva de la Autoridad Ambiental competente, y,
- h) **Periodo de diseño:** Se tomará en cuenta la calidad y duración de los materiales y equipos que van a utilizarse. En todo caso, se considerará como mínimo un periodo de 25 años.

Artículo. 152.- De las redes de distribución de energía eléctrica.- En el diseño de las redes de distribución de energía eléctrica se debe tener en cuenta el aumento progresivo de la demanda, tanto por el incremento del consumo, como por la incorporación de nuevos abonados, de acuerdo a las regulaciones de los organismos competentes.

La planificación de las redes de distribución debe contemplar toda la urbanización proyectada.

Cuando la demanda sobre pase la capacidad máxima instalada, la Empresa Eléctrica Regional EEASA, realizará en las instalaciones existentes las aplicaciones o modificaciones necesarias, a costo de los usuarios.

Artículo. 153.- De la tasa por aprobación de fraccionamientos (servicios administrativos).- Todo tipo de fraccionamiento, previa su aprobación, pagará la tasa por aprobación en Tesorería Municipal, que corresponderá al uno por ciento (1%) del salario básico unificado del trabajador en general.

Artículo. 154.- De las reestructuraciones de lotes.- Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación.

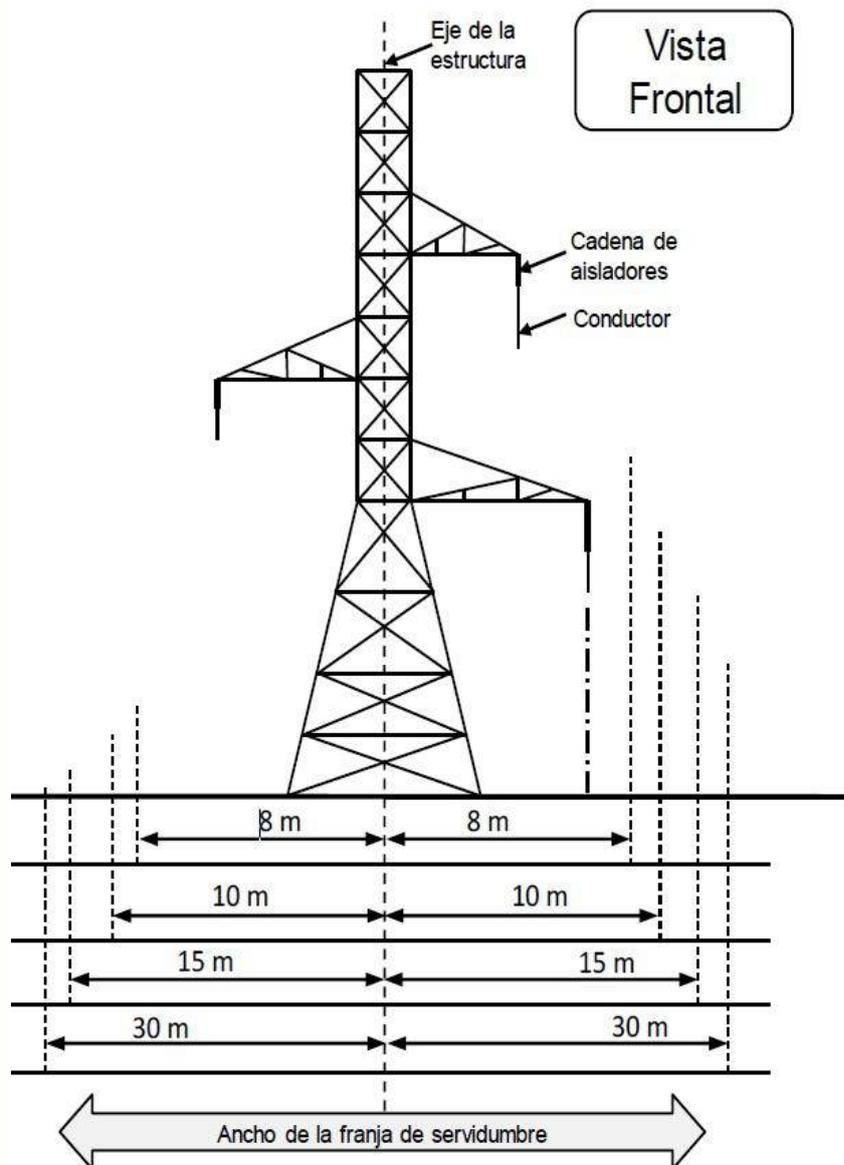
Aprobado un proyecto de urbanización conforme el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los propietarios de los lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al Alcalde la reestructuración de lotes.



La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.

Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial.

Artículo. 155.- Área de protección especial. - Se establecen áreas de protección especial en los siguientes casos:





Cuadro de ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL
Franjas de servidumbre en líneas de servicio de energía eléctrica

(Cuadro tomado de la Resolución ARCONEL 018-18)

SERVICIO	TIPO	ÁREA DE PROTECCIÓN	
		ANCHO DE LA FRANJA (metros)	DISTANCIA DESDE EL EJE (metros)
Línea de alta tensión VOLTAJE (kV)			
69 kV	Especial	16 m	8 m
138 kV	Especial	20 m	10 m
230 kV	Especial	30 m	15 m
500 kV	Especial	60 m	30 m

Cuadro de ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

SERVICIO	TIPO	ÁREA DE PROTECCIÓN
Río	Especial	100 metros de ancho medidos horizontalmente a partir del cauce
Laderas y Quebradas	Especial	15 metros del borde superior
Canal de riego	Especial	Desde el borde 1,5 m.

Artículo. 156.- Loteamiento. - Los lotes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica, y la relación en lo posible será de 1 a 2 (frente fondo) respetando la superficie y el frente mínimo establecido en la normativa.

Sección III

Competencia en materia de Autorización Urbanística

Artículo. 157.- De la Autorización Urbanística.- La autoridad administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Pedro de Pelileo, para conferir la Autorización Urbanística conforme el artículo 134 numeral 1 de la presente Ordenanza, es el



Director (a) del Departamento de Planificación y Desarrollo. En caso de ausencia del titular, realizará esta actividad, el funcionario que lo reemplace legalmente.

Artículo. 158.- De los organismos facultados para el ejercicio de la potestad de control. - Emitida la Autorización Urbanística, en materia de fraccionamientos, la potestad de control tendrá el Departamento de Orden y Control del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Pedro de Pelileo.

En el procedimiento declarativo el ejercicio de las potestades de control se efectuará, con posterioridad a la Autorización Urbanística.

Durante el control posterior el administrado está obligado a presentar los respectivos documentos que autoriza el fraccionamiento respectivo de revisión previa (anteproyecto).

La aplicación del procedimiento de control posterior implica la comprobación del cumplimiento de lo autorizado y en caso de infringir la normativa, se realizará el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.

Sección IV

Actos sujetos a la Autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo sujeto al procedimiento declarativo

Artículo. 159- De las actuaciones sujetas al procedimiento administrativo declarativo.- Se sujetan al procedimiento administrativo declarativo las solicitudes de Autorización Urbanística de intervención del suelo para urbanizaciones, fraccionamientos, particiones, subdivisiones, reestructuraciones e integraciones parcelarias y declaración del bien inmueble bajo régimen de propiedad horizontal, salvo los casos expresamente sujetos al procedimiento de revisión previa.

Artículo. 160.- Del trámite. - El procedimiento administrativo declarativo estará sujeto al régimen general previsto en la presente ordenanza.

Artículo. 161.- Del otorgamiento de la Autorización Urbanística. -

1. La presentación del formulario normalizado de solicitud de autorización por parte del interesado implicará el otorgamiento de aquella en el procedimiento administrativo declarativo, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:
 - a) Que la solicitud haya sido debidamente presentada al Departamento de Planificación y Desarrollo, ante el funcionario asignado y en el lugar que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Pedro de Pelileo hubiere habilitado para el efecto;
 - b) La solicitud será suscrita por el propietario del predio, por el promotor en caso de que corresponda y por el profesional arquitecto que intervino en la planificación y diseño del proyecto;



- c) Que la solicitud cumpla con los procedimientos y requisitos establecidos en observancia de las normas legales y técnicas vigentes;
- d) Que se adjunten todos los requisitos documentales exigidos en la Sección primera del Capítulo II DE LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL de la presente Ordenanza y normas legales y técnicas.

El servidor público responsable del trámite, contará con el informe jurídico que incluya los justificativos legales de la propiedad del bien inmueble, las conclusiones y recomendaciones; en caso de que el informe fuere desfavorable, se comunicará al interesado en el término de diez (10) días y se devolverá la documentación por parte del Departamento de Planificación y Desarrollo para que cumpla lo requerido.

Si el interesado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, el servidor público responsable del trámite, explicará las razones e informará las acciones que deba tomar para obtener la autorización.

Artículo 162.- Del alcance del control de legalidad de la Autorización Urbanística.- El Departamento de Planificación y Desarrollo emitirá la autorización con la constatación del cumplimiento de los requisitos formales para su otorgamiento.

La emisión de la autorización, el promotor en caso de que corresponda y el profesional arquitecto que intervino en la planificación y diseño del proyecto, son responsables exclusivos de la información consignada en los documentos y entregados a la Municipalidad, del cumplimiento de la normativa aplicable y de las normas técnicas respectivas.

La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume legal, sin perjuicio que a través de controles o verificaciones por parte de la administración municipal, se compruebe lo contrario, en cuyo caso se iniciarán los procesos para la aplicación de las sanciones determinadas en esta normativa.

Sección V

Actos sujetos a la Autorización urbanística para el fraccionamiento del suelo sujeto al procedimiento de revisión previa

Artículo. 163.- De las actuaciones sujetas al procedimiento administrativo de revisión previa. - Se sujetan al procedimiento administrativo de revisión previa las solicitudes de Autorización Urbanística de intervención del suelo para fraccionamientos, particiones, subdivisiones, reestructuraciones e integraciones parcelarias.

Artículo. 164.- Del trámite. - El procedimiento administrativo de revisión previa (anteproyecto) estará sujeto a lo establecido en la presente Ordenanza.

Artículo. 165.- Del fraccionamiento en los Polígonos de Intervención Urbanos. - Se considera suelo urbano aquel que está ocupado por asentamientos humanos concentrados y que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y de servicios públicos, incluyen núcleos urbanos en el suelo rural. En estos polígonos se encuentran los suelos urbanos consolidados, suelos urbanos no consolidados y el suelo urbano de protección.



- El fraccionamiento en el área urbana consolidada y no consolidada de Pelileo, en los centros poblados de las parroquias y en los demás centros poblados está facultado por el PUGS-SPP, para el efecto sustenta su propuesta de lotes mínimos en función del poblamiento y densificación prevista, siendo el lote mínimo de 250 m²; en las vías principales (en los centros consolidados, la edificación se implantará sin retiro o si la vía está consolidada en más del 50%, caso contrario, si la consolidación es menor al 50%, la edificación se implantará con retiro de 5 m); con altura uso Múltiple de 3 pisos y los retiros de acuerdo al cuadro de la normativa de uso y ocupación del suelo respectivo.
- El fraccionamiento en el área urbana consolidada y no consolidada de Pelileo, en los centros poblados de las parroquias y en los demás centros poblados está facultado por el PUGS-SPP, para el efecto sustenta su propuesta de lotes mínimos en función del poblamiento y densificación prevista, siendo el lote mínimo de 220 m²; en las vías secundarias (en los centros consolidados, la edificación se implantará sin retiro o si la vía está consolidada en más del 50%, caso contrario, si la consolidación es menor al 50%, la edificación se implantará con retiro de 3 m.); con uso Residencial de 2 pisos y los retiros de acuerdo al cuadro respectivo.
- Para el caso de terrenos, lotes o solares que no cumplan con la superficie ni el frente mínimo, en función al fraccionamiento señalado en los párrafos anteriores, se aceptará el 10% de flexibilidad en su aplicación; siempre y cuando sean lotes “sobreros”.
- Para el caso de terrenos, lotes o solares que no cumplan con la superficie ni el frente mínimo, para el fraccionamientos del suelo antes de la aprobación de esta Ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Pedro de Pelileo está en la obligación de extender aprobación de planos y permisos de construcción de edificaciones, cumpliendo con el uso y retiros que justifiquen luz y aireación directa en base a la normativa vigente; y, demostrando solución a las necesidades socio-espaciales y las de inversión, mediante la intervención de un profesional de la Arquitectura.
- El fraccionamiento en el suelo urbano de protección que tenga características biofísicas, culturales, sociales, paisajísticas o presentar factores de riesgo para asentamientos humanos (pendientes pronunciadas que superen el 35%), no será susceptible de fraccionamiento, de acuerdo a la legislación nacional.

Artículo. 166.- Del fraccionamiento en los Polígonos de Intervención de Urbanismo Particular (Conectores).- El fraccionamiento en los terrenos, lotes o solares frentistas a las vías (conectores) en los dos costados, el lote mínimo es de 500 m²; la edificación se implantará con un retiro frontal de 5 m de acuerdo al cuadro de la normativa de uso y ocupación del suelo respectivo; con uso principal de Agricultura y usos compatibles al principal -Múltiple de 3 Pisos-; está condicionada al respectivo Plan Vial de la Parroquia; caso contrario, si no existe un Plan Vial.



Artículo. 167.- Del fraccionamiento en los Polígonos de intervención urbanos rurales.- El fraccionamiento en el área urbana consolidada y no consolidada de Pelileo, en los centros poblados de las parroquias y en los demás centros poblados y en los terrenos, lotes o solares frentistas a las vías (en los dos costados); para uso específico de Agricultura, Vivienda, Artesanía, Agroindustria y Comercio y usos compatibles al principal (certificado de uso de suelo), en las vías principales o secundarias (Conectores), se deberá aplicar la normativa contemplada en los PITS establecidos en el presente instrumento.

Artículo. 168.- De la obligación de los propietarios de suelo en los Polígonos de Intervención Urbanos. – Los propietarios de terrenos o suelos ubicados en los polígonos de intervención urbanos, están obligados a realizar las acciones determinadas en el artículo 50 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Artículo. 169.- Del fraccionamiento en los Polígonos de Intervención Rural. - Se considera suelo rural aquel que está destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales. En estos polígonos se encuentran los suelos rurales de producción, de aprovechamiento extractivo, de expansión urbana y el suelo rural de protección.

- El fraccionamiento en los terrenos, lotes o solares rurales de producción que tengan clara vocación agrícola va desde 441 m² (cantero) hasta 30.000 m² dependiendo de la superficie total del predio y, en relación al cuadro comparativo –Fraccionamiento Cantonal General-.
- La realidad del fraccionamiento del suelo rural en las distintas parroquias, se describe respecto a la realidad, en la tabla adjunta:

Cuadro 1. Fraccionamiento Cantonal General.

Área para Fraccionamientos Cantonal General (Suelo Rural)	
Área Máxima en m²	Área Mínima en m²
1.764 (Solar)	441 (Cantero)
3.200	800
4.800	1.200
6.000	1.500
10.000	2.500
20.000	5.000
40.000	10.000
80.000	20.000



más 80.000	de	30.000
---------------	----	--------

- Por excepción en los lotes que tengan una superficie menor a 1.764 m², el lote mínimo para fraccionamiento será de 441 m².
- La edificación se implantará con un retiro frontal de 5 m; con uso Residencial de 2 Pisos; está condicionada a una unidad de vivienda.

Artículo. 170.- Garantía de la Soberanía Alimentaria. - Según lo dispuesto en el Artículo. 281 de la Constitución de la República del Ecuador y en el Artículo. 19 de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales "... en aplicación de las políticas públicas sectoriales y en coordinación con las políticas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, asegurará el cumplimiento del objetivo estratégico de la soberanía alimentaria y el desarrollo productivo agrario." Los fraccionamientos de predios se realizarán por hasta dos ocasiones dentro del plazo establecido en el artículo 30 de la LOOTUGS, según la tabla comparativa de área. Los fraccionamientos de predios realizados por segunda vez en base a la vigencia de la presente Ordenanza, no podrán continuar fraccionándose así cumplan con el área susceptible a división.

Artículo. 171.- Operatividad. - Para la operatividad de los artículos anteriores en referencia a la Garantía de la Soberanía Alimentaria; para todo trámite de fraccionamientos de predios y de construcción, el usuario deberá presentar en el Departamento de Planificación y Desarrollo la Resolución de Aprobación del Fraccionamiento del Predio en cuestión, de ser del caso. El historial del predio, ya sea por fraccionamientos y/o construcción, debe ser motivo de atención prioritaria del Departamento de Catastros y Avalúos; y, del Registro Municipal de la Propiedad.

Artículo. 172.- De los fraccionamientos en cualquier Polígono de Intervención.- Los fraccionamientos en los distintos polígonos de intervención se realizarán dependiendo del sector, vía o manzana en el que esté ubicado el terreno sometido al fraccionamiento, en el que se definirá el lote mínimo, el frente mínimo, el uso al acceso vehicular, el modo de implantación (retiros), la densidad neta (hab./ha.), la densidad bruta (hab./ha.) y la relación que debe tener los lotes a fraccionarse, los mismos que se describen en las tablas del artículo 75 de la presente Ordenanza para el Uso y Ocupación del Suelo en el cantón San Pedro de Pelileo.

Se debe aclarar que, en las tablas sobre las normativas de fraccionamiento determinadas en la presente Ordenanza, se señala sobre el uso de acceso vehicular, los porcentajes indicados son los máximos que se puede ocupar como acceso vehicular en el frente del lote.

Los propietarios de terrenos o suelos que desean dividir o fraccionar en cualquier polígono de intervención deberán realizar lo determinado en el artículo 470, 471, y 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo. 173.- Condición.- El fraccionamiento en los terrenos, lotes o solares ubicados en cualquier polígono, estarán condicionados al Plan Vial municipal existente y al que lo realice, al Plan Vial que presente el GAD Parroquial y aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Pedro de Pelileo, en concordancia con el numeral 3 del artículo 264 de



la Constitución de la República del Ecuador, artículos 55 literal c) y 129 del COOTAD; caso contrario, si no existe un Plan Vial, el promotor deberá considerar un amanzamiento (distancia mínima) de 60 a 100m, para la apertura de vías transversales, según el módulo definido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Pedro de Pelileo.

Artículo. 174.- De la presentación de los proyectos de fraccionamientos, partición o subdivisión. - Los planos para los proyectos de fraccionamientos, partición o subdivisión deberán estar elaborados por un profesional Arquitecto de acuerdo con lo determinado en la Ley y Reglamento a la Ley de Ejercicio Profesional de la Arquitectura. Los planos deberán ser presentados de acuerdo a los formatos establecidos en las normas INEN para las láminas de dibujo (formatos A0, A1, A2, A3). El profesional responsable de la elaboración de los planos deberá hacer constar en los mismos el registro profesional de la SENEYCYT y el registro municipal que obtendrá en el Departamento de Planificación y Desarrollo.

Capítulo II

De la Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal

Sección I:

Actos sujetos a la Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal

Artículo. 175.- De los actos sujetos a la Autorización Urbanística para la declaración de un inmueble existente en propiedad horizontal.- Para que el administrado pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un inmueble existente de su propiedad, deberá sujetarse al otorgamiento y obtención de la autorización urbanística en los términos establecidos en la presente Ordenanza y en el ordenamiento jurídico municipal, previa solicitud del interesado, de conformidad y en sujeción con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General a dicha ley.

Si la edificación va a ser declarada en Propiedad Horizontal, el propietario, promotor y/o constructor deberá prever que la misma tenga independencia de estructura, servicios (agua, energía eléctrica, evacuación de aguas servidas) y parqueaderos para cada unidad de vivienda (casas, departamentos), oficinas, comercios, etc.

Artículo. 176.- De las edificaciones que pueden declararse bajo Régimen de Propiedad Horizontal. – Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se obligan a respetar la normativa del sector, la trama vial existente o planificada y al trámite Municipal de presentación y aprobación de planos.



Artículo. 177.- De las normas generales de la Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal. -

Bienes exclusivos. - Se consideran bienes exclusivos aquellos pertenecientes a los copropietarios que se encuentran delimitados en los planos de propiedad horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente. En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, armarios y aquellos no declarados como bienes comunes.

Bienes comunales.- Se consideran bienes comunales los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entresijos, la cubierta, la vivienda del conserje, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunales, fachadas y otros de características similares.

Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunales, los reglamentos de copropiedad aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto, y en caso de existir, estas se entenderán como no escritas. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase consecuentemente a ser una sola propiedad y de un solo propietario.

El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes, será proporcional al área del departamento, oficina, local, vivienda u otro de su dominio. En proporción a esta misma superficie, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento, reparación y al pago de servicios.

Los porcentajes, criterios, parámetros y ubicación de áreas verdes comunales en proyectos habitacionales realizados en Régimen de Propiedad Horizontal, se definen en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, con el fin de garantizar la provisión y utilización adecuadas. Estas áreas no serán consideradas como áreas de cesión gratuita a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Pedro de Pelileo, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Para ejercer el derecho a declarar bajo régimen de propiedad horizontal un inmueble existente, el administrado propietario de dicho bien, solicitará al GAD Municipal de San Pedro de Pelileo la emisión de la autorización específica, único documento que le faculta la pre citada actuación.

La autorización de propiedad horizontal constituye el instrumento que contiene la aprobación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Pedro de Pelileo del proyecto de propiedad horizontal, en los términos del ordenamiento jurídico municipal.

Corresponderá al Concejo Municipal emitir la resolución con la que se autorice la declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal en base al informe del Departamento de Planificación



y Desarrollo, en el que constarán los planos y el Reglamento Interno, siempre que cumplan con la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal.

El Reglamento Interno de Copropiedad deberá ser legalmente aprobado por la Municipalidad conforme lo establecen los artículos 11 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal. Este reglamento presentará con claridad las superficies de cada una de las propiedades individuales, las superficies de uso comunal y las respectivas alicuotas.

La Resolución del Concejo Municipal y el Reglamento Interno de Copropietarios, se protocolizarán e inscribirán en el Registro Municipal de la Propiedad y posteriormente se realizará la actualización catastral respectiva.

Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública de un departamento, local o vivienda declarado bajo Régimen de Propiedad Horizontal, ni el Registrador Municipal de la Propiedad podrá inscribirla, si no se inserta en la escritura la copia del Reglamento Interno de Copropietarios a que se refiere el inciso anterior.

Únicamente los proyectos de Conjuntos Habitacionales que van a ser sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, podrán ser construidos en etapas, dando así la posibilidad de que se pueda enajenar igualmente por etapas, una vez concluida cada una de ellas.

Artículo. 178.- De las variaciones a la declaración de Propiedad Horizontal. - Las modificaciones que correspondan a la declaración de sometimiento del bien inmueble al régimen de Propiedad Horizontal, seguirán el mismo procedimiento al que se refiere el artículo anterior a fin de obtener la autorización municipal, además deberá sujetarse al Régimen Interno de Copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.

Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical. Para realizar esta clase de obras se necesita la aprobación del 75 % de los copropietarios.

Para realizar modificaciones en la fachada, siempre que no impliquen cambios o afectación a la estructura se requerirá de la aprobación del 60 % de los copropietarios.

En todos los casos anteriores, la asamblea de copropietarios deberá conocer el informe técnico de la propuesta de modificación o aumento antes de pronunciarse, y para la realización de las obras deberá obtenerse la autorización de la municipalidad.

Los peticionarios deberán presentar para estos casos lo siguiente:

- Planos aprobados con su respectiva resolución o aprobación de la propiedad horizontal
- Reglamento interno aprobado
- Adjuntar el permiso de construcción y los nuevos planos de modificación o ampliación aprobados (con la nueva propuesta)
- El departamento de planificación deberá realizar la inspección al sitio, para la verificación del porcentaje construido



- El Departamento de Planificación y Desarrollo o Procuraduría Síndica pueden solicitar documentación adicional que consideren importante para la respectiva revisión

Artículo. 179.- De la comercialización o transferencia de dominio de bienes declarados en propiedad horizontal. - Para la comercialización o transferencia de dominio de bienes inmuebles declarados en propiedad horizontal, se deben observar al menos las siguientes disposiciones:

1. La edificación sometida al régimen de propiedad horizontal debe tener un avance constructivo de al menos el setenta por ciento (70%), que tiene que ser constatado por el Departamento de Planificación y Desarrollo.
2. Para proceder con la transferencia de dominio de un bien inmueble declarado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, no se ha de requerir la conclusión de todas las edificaciones que correspondan al proyecto o en su caso de la etapa programada, siempre que los bienes comunes que correspondan a la edificación o etapa a ser transferida se encuentren concluidos.

Artículo. 180.- Del mantenimiento común de bienes de dominio público.- Cuando el proyecto declarado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se implante en una urbanización, el mantenimiento común de bienes de dominio público se sujetaran a lo establecido en el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal y al Reglamento Interno de Copropietarios, se puede establecer un reglamento de mantenimiento común de los bienes de dominio público, con el propósito de asumir voluntariamente cargas relacionadas con la conservación y mantenimiento de los bienes de dominio público, sin perjuicio de los deberes públicos en esta materia, sin que esto otorgue derechos respecto a dichos bienes por parte de los interesados.

Artículo. 181.- De las obligaciones en las expensas o cuotas sociales comunes.- Para que se pueda realizar la transferencia de dominio de un bien inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre él, será requisito indispensable que el propietario demuestre que se encuentran pagadas todas sus obligaciones derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal, a través de la certificación otorgada por el Administrador o Tesorero del bien inmueble declarado en propiedad horizontal.

Artículo. 182.- De los requisitos para aprobación de la Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal.- Para la Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal, los administrados deberán presentar:

1. Solicitud de Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal firmada por el propietario y el profesional arquitecto que intervino en la planificación y diseño del proyecto;
2. Debe constar nombre y firma del propietario (a) (os) y profesional arquitecto, con el número de celular y correo electrónico;
3. Copia de la cédula de identidad del propietario (os)



4. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS con la planimetría debidamente sellada por el funcionario público pertinente, original;
5. El proyecto de declaratoria de propiedad horizontal (planos), que deberá contener, la individualización de los bienes exclusivos, los linderos y alícuotas respectivas (cuadro de áreas), y la descripción de los bienes comunes de conformidad con el Reglamento Interno de Copropietarios;
6. El Reglamento Interno de Copropietarios basado en la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, que será aprobado por Procuraduría Sindica del GAD Municipal del cantón San Pedro de Pelileo y que contendrá también el cuadro de áreas y alícuotas;
7. La Autorización Urbanística de Construcción del inmueble que se pretende declarar bajo régimen de propiedad horizontal, previamente emitido por el Departamento de Planificación y Desarrollo;
8. El certificado de gravamen otorgado por el Registro Municipal de la Propiedad del bien inmueble que se pretende declarar en Propiedad Horizontal;
9. El título de propiedad (escritura) del inmueble debidamente inscrito en el Registro Municipal de la Propiedad.

TÍTULO VI EDIFICABILIDAD Y LA HABITABILIDAD DEL SUELO EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

Capítulo I Normas para Edificación en el cantón San Pedro de Pelileo. Reglamentación de Edificación

Sección I De las Normas

Artículo. 183.- Del derecho a edificar. - El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Pedro de Pelileo.

El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva 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.

La autorización urbanística caducará una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso.

Artículo. 184.- De la 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 el plan de uso y gestión de suelo. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas y beneficios 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 urbanística de edificación o construcción.

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 del cantón San Pedro de Pelileo. La edificación solo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación.

Toda edificación se sujetará a las especificaciones de la respectiva zonificación (polígonos de intervención territorial) de esta Ordenanza.

De acuerdo a los parámetros básicos de habitabilidad, los retiros sean estos frontales, laterales y posteriores, son necesarios para conseguir una adecuada iluminación, ventilación y asoleamiento de los espacios habitables de una edificación, aparte de otras funciones que se detallan más adelante.

Artículo. 185.- De los retiros frontales. - Los retiros frontales, sin incluir las áreas de acceso, serán encespados y arborizados. En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones, salvo garitas de vigilancia que no superen los 10 m².

En zonas con usos de vivienda, estos retiros serán ocupados con jardines a fin de tener una composición paisajística, se podrán pavimentar los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales. En ningún caso se permitirá la ocupación del retiro frontal con edificación que aumente el volumen edificado (incluye escaleras).

En los ejes viales arteriales no podrá ocuparse el retiro frontal, debiendo tratarlo como prolongación de la acera y su uso será público (donde sea aplicable), además no podrán construirse cerramientos fijos frontales y laterales.

En proyectos de Centros Comerciales y equipamientos urbanos, se debe mantener un retiro frontal mínimo de 5m, que se integrará al espacio público.

En las zonas rurales, para efectos de implantación de las construcciones, se exigirá que el retiro frontal, sea mínimo de cinco (5) metros, dependiendo del ancho de la vía de acceso al lote establecido en la línea de fábrica extendida por el Departamento de Planificación y Desarrollo.

Artículo. 186.- De los retiros laterales y posteriores. - Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, no pudiendo ser estos inferiores a tres (3) metros, conforme lo establecido en el Título XII de las Servidumbres del Código Civil, pudiendo adosarse a las medianeras hasta una altura máxima de tres (3) metros siempre y cuando sea inaccesible, sin que se modifique el C.O.S. de la zona.

No se permitirá la construcción de escaleras en los retiros frontales, laterales ni posterior.

Cuando el proyecto suponga el emplazamiento en el sitio de dos o más bloques edificados, la separación entre éstos no será menor a tres (3) metros hasta tres (3) pisos y a partir del cuarto (4)



piso será de seis (6) metros entre bloques, la distancia será tomada del bloque de mayor número de pisos.

Los lotes esquineros dependiendo de la zonificación en la que se encuentren, podrán mantener su construcción sobre línea de fábrica o con retiro frontal y en lugar del retiro posterior, se podrán dejar pozos o patios de iluminación y ventilación que sean necesarios y que cumplan las normas determinadas en esta Ordenanza; como caso especial, podrá incrementarse el C.O.S del sector siempre y cuando el diseño arquitectónico de la edificación contemple una adecuada iluminación y ventilación, dependiendo además de la forma de implantación de las edificaciones colindantes, lo que deberá presentarse y justificarse con el anteproyecto respectivo y previa inspección en sitio, de ser el caso.

En los casos en que un lote esquinero este implantado en dos normativas diferentes, se deberá respetar una línea continua en el retiro frontal (hacia ambas las vías), sin dejar dientes de construcción que sobresalgan, y dando continuidad al retiro frontal de los predios que colindan con el lote esquinero.

En zonas de uso industrial por ningún motivo podrán adosarse las edificaciones a las medianeras.

En zonas rurales por ningún motivo las construcciones de viviendas podrán adosarse a las medianeras, salvo el caso de que el lote tenga un frente inferior o igual a 10 metros, para lo cual se presentará el anteproyecto y podrá realizarse las inspecciones necesarias antes de su aprobación.

Artículo. 187.- De la intensificación en la utilización del suelo. - En predios cuya superficie integrada sea igual a dos y tres lotes mínimos, tendrán un incremento de edificabilidad en un 10% tanto en el C.O.S. de planta baja como en el C.O.S total.

Cuando la superficie de los predios integrados sea igual o mayor a cuatro lotes mínimos y más, tendrán un incremento de la edificabilidad en un 15% tanto en el C.O.S. de planta baja como en el C.O.S. total. En los dos casos se mantendrán las alturas asignadas, la forma de ocupación y los retiros propuestos en el PUGS.

Artículo. 188.- De los cerramientos. - En el cantón Pelileo los muros divisorios entre predios y el cerramiento frontal deben construirse hasta una altura máxima de 2.50 metros desde el nivel natural de cada predio y máximo 3 metros entre columnas.

Se debe tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

- El cerramiento divisorio debe ser un muro cerrado.
- El cerramiento frontal se debe construir garantizando al menos 50% de transparencia.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una pared de 2,00 metros de altura como mínimo; debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no atente al ornato de la ciudad.



En lotes implantados en uso de suelo urbano o rural de protección, se admitirá la construcción de cerramientos con materiales de bajo impacto ambiental tales como, postes, alambrados o cercas vivas.

Artículo. 189.- De los voladizos. - Es todo elemento construido, abierto o cerrado, que sobresalga del plomo de la edificación. En lotes cuya forma de ocupación sea en línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habitables volados en un metro (1) máximo a partir de la primera planta debiendo mantener una altura libre mínima de 3 metros (tres) desde el nivel más desfavorable de la acera.

En sectores con retiros frontales se podrá construir voladizo con un máximo de un (1) metro, exclusivamente en el retiro frontal.

En sectores donde las vías sean menores a 8 metros, en pasajes peatonales y escalinatas no se permitirán voladizos de ningún tipo sobre línea de fábrica.

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

En los lotes junto a callejones inferiores a los 3,00 metros de ancho no se permitirá voladizo alguno y se permitirá únicamente la apertura de ventanas en una altura de 0,50 metros desde la losa de entrepiso hacia abajo.

Artículo. 190.- De las culatas. - En edificaciones de un piso, que tengan culatas posteriores o laterales, éstas deberán ser pintadas o fondeadas, en edificaciones de más de dos pisos deberán ser enlucidas y pintadas.

Artículo. 191.- De las alturas de edificación. - En terrenos planos la altura máxima de edificación se mantendrá la propuesta en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y se medirá desde el nivel de la acera.

La altura de la edificación se medirá desde el nivel de la acera (desde donde arranca la edificación), hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepecho de terraza, cubiertas de escaleras (tapa gradas), cubiertas inclinadas (se permitirá incluir un ático), ascensores y cuartos de máquinas.

En altura máxima se excluye el subsuelo, los tanques de agua, tapa gradas, cajas de ascensor y elementos de remate y mecánicos.

En terrenos con pendiente positiva o negativa, la edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrizados cuya longitud horizontal mínima será de 3 metros y máxima de 18 metros en dirección de la pendiente.

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



Previa solicitud del interesado, la municipalidad podrá autorizar la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos y locales no habitables siempre y cuando el trazado vial esté definido y se hallen construidas las aceras.

Artículo. 192.- De la altura de entrepiso. - Esta altura podrá ser variable de acuerdo al diseño arquitectónico siempre y cuando se cumpla con la altura máxima de la edificación determinada en la presente Ordenanza.

Artículo. 193.- Ingresos vehiculares. - El ingreso vehicular no podrá ser ubicado a menos de 3,00 metros de las esquinas del predio (de acuerdo a línea de fábrica), ni a través de plazas, plazoletas, parques, parterres ni pretilas y se lo hará siempre desde una vía pública, previo informe del Departamento de Planificación y Desarrollo.

Artículo. 194.- Accesos. - Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de 3,00 metros desde la línea de fábrica, a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente, la mencionada pendiente no superará el 15%. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de 3,00 metros.

Artículo. 195.- Estacionamientos, garajes o parqueaderos.- En zonas residenciales se podrá tener estacionamientos, garajes o parqueaderos en los retiros frontales. La ocupación como acceso a los estacionamientos, no superará los porcentajes establecidos en los cuadros de los PIT, y si es el caso de que no se cuente establecido no superará el 30% del frente del lote. En lotes con frentes menores a 10,00 metros el acceso vehicular será de 3,00 metros.

No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes.

Los estacionamientos, garajes o parqueaderos mínimos que se requieren, sean estos para viviendas, comercios o servicios, serán de acuerdo a las siguientes tablas:

Cuadro 1. Estacionamientos Vivienda.

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS REQUERIDOS			
USO	GENERAL	NÚCLEO CENTRAL	VISITANTES
1.- VIVIENDA			
Menor de 60 m ²	1 por cada 2 viviendas	1 por cada 6 viviendas	1 por cada 8 viviendas
Mayor de 61 y menor de 120 m ²	1 por cada vivienda	1 por cada 5 viviendas	1 por cada 8 viviendas
Mayor a 120 m ²	Mínimo 1 por cada vivienda	1 por cada 5 vivienda	1 por cada 6 viviendas

En edificaciones existentes que deseen realizar trámites de ampliación o someterse al régimen de Propiedad Horizontal el número de parqueaderos será el que permita la edificación.



Cuando un lote esté ubicado en el núcleo central de la ciudad y su área sea menor a 120 m² o cuando el frente del lote sea menor o igual a 6 m, no se exigirá parqueadero.

En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda no se requieren estacionamientos para visitas.

Cuadro 2. Estacionamientos Comercio y Servicios.

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS REQUERIDOS				
USO	GENERAL	NÚCLEO CENTRAL	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
2.- COMERCIO Y SERVICIOS				
Centro de diversión	1 por cada 15 plazas (asientos)			
Oficinas Administrativas y comercios menores hasta 250m ²	1 por cada 50 m ²	1 por cada 50 m ²	1 por cada 200 m ²	
Comercio de menor escala hasta 500 m ²	1 por cada 50 m ²	1 por cada 75 m ²		20% del área construida en planta baja
Centros de comercio hasta 1000m ²	1 por cada 40 m ²	1 por cada 50 m ²		20% del área construida en planta baja
Centros de comercio mayores a 1000m ²	1 por cada 30 m ²	1 por cada 40 m ²		10% del área construida en planta baja
Alojamiento	1 por cada 5 habitaciones	1 por cada 10 habitaciones		Dentro del predio

Artículo. 196.- Lotes o predios existentes. - De existir con anterioridad a la fecha de vigencia del plan local, lotes menores en dimensiones del frente a lo establecido en la zonificación codificada en zonas urbanas, en lo referente a edificaciones aisladas se considerará lo siguiente:

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

Artículo. 197.- Prohibiciones. - No se pueden construir gradas, ni ningún elemento complementario a la edificación en las aceras, vías peatonales, portales ni retiros.

Artículo. 198.- Ductos. - Los ductos de ventilación tendrán una dimensión mínima de 0,40 metros cuadrados, teniendo como medida mínima de uno de sus lados 40 centímetros libres.

Artículo. 199.- Retiros entre bloques. - Cuando exista más de una edificación en un mismo lote la separación mínima entre bloques será de 3,00 metros hasta dos (2) pisos y a partir del tercer (3)



y cuarto (4) piso la distancia entre bloques será de un medio de la altura total de la edificación, la distancia será tomada del bloque de mayor número de pisos.

Artículo. 200.- Mobiliario urbano. - Para la implementación del mobiliario urbano se mantendrá lo descrito en la siguiente tabla:

Cuadro 3. Mobiliario Urbano.

MOBILIARIO URBANO			CATEGORÍA 1	CATEGORÍA 2
GRUPO	DESCRIPCIÓN	CARACTERÍSTICAS		
Descanso	Bancas	Tipo gradilla, tamaño mínimo, sin respaldo. De constitución ligera materiales retirables o reusables.	SI	SI
	Asientos	Tipo butaca con respaldo con o sin apoyabrazos. Materiales permanentes o fijos.	NO	SI
Paradas	Señalética	Poste señal, que informe la ruta del transporte y los horarios.	SI	NO
	Paradas Simple	Cubierta descanso.	NO	SI
	Paradas Completas	Cubierta descanso; Pueden incluir bancas o apoyos (recargaderas) para esperas breves; así como iluminación y algún elemento para el gráfico que informe la ruta del transporte y los horarios.	NO	SI
	Paradas de Autobús	Aparca bicicletas,	NO	SI
Señalización	Letreros en fachadas.	Señalización direccional	SI	NO
	Letreros.	Letreros, mapas guía, direccionales, restrictivos, informativos, y otros más, que permiten a una persona ubicarse en cierto espacio público	NO	SI
Manejo de Desechos	Depósitos capacidad mínima.	Depósitos pequeños: tachos móviles.	SI	NO
	Basureros	Depósitos pequeños o grandes, basureros basculantes o fijos, con tapa y sin tapa,	SI	SI
		Depósitos para desechos caninos, contenedores para		



	Basureros diferenciadores	basura orgánica o inorgánica, incluso para separación más específica de residuos reciclables como papel, vidrio y plástico pet.	NO	SI
Muebles urbanos	Muebles	De publicidad e información, bebederos, parasoles o sombrillas, maceteros urbanos, aparca bicicletas o bici estacionamientos.	NO	SI
	Kioscos	Kioscos de revistas y periódicos, kioscos para venta de alimentos y de productos en general o módulos de información	NO	SI
	Complementarios	Alcorques, Rejas, Barandales, Bolardos	SI	SI

Capítulo II

Aplicación de los Instrumentos de Gestión, de Financiamiento y definición de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU)

Sección I

Iniciativa pública y/o privada para la operatividad de los Instrumentos de Gestión, Financiamiento y de las Unidades de Actuación Urbanísticas

Artículo. 201.- Operatividad. - En las parroquias urbanas, en los centros poblados, y en las cabeceras parroquiales rurales del cantón, se aplicarán: los Instrumentos de Gestión, de Financiamiento; igualmente, la definición de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU), los mismos que se encuentran definidos y detallados en PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO vigente, y en concordancia con lo establecido en la LOOTUGS. Para la operatividad, el GAD y/o los promotores tendrán la iniciativa de implementarlos en base a proyectos aprobados y fundamentados conforme a la ley y a las ordenanzas que contribuyan: al crecimiento urbano planificado, al equilibrio paisajístico urbano-rural, al fortalecimiento del rol de los centros poblados, a la inversión pública y privada y, al desarrollo socio-económico del cantón.

Capítulo III

Incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por Suelo Creado.



Sección I

Normas para establecer el incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por Suelo Creado en el cantón San Pedro de Pelileo

Artículo. 202.- Incremento de número de pisos. - Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos por sobre lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el cantón de San Pedro de Pelileo ("PUGS-SPP"), pero dentro de los límites y sujetándose a las reglas técnicas previstas en este Capítulo y Sección; incremento que podrá ser aplicado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades requeridas.

Artículo. 203.- Suelo creado. - Para efectos del incremento de número de pisos, se considera "Suelo Creado" al área a ser construida por sobre lo establecido en el PUGS- SPP, previa autorización del GAD Municipal del cantón San Pedro de Pelileo, en los términos previstos en esta Sección.

Artículo. 204.- Ámbito de aplicación. - La autorización del incremento de número de pisos podrá otorgarse en los siguientes casos y de conformidad con las Reglas Técnicas previstas en esta Sección:

- a) En los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) contemplados en esta Ordenanza.
- b) En proyectos urbano-arquitectónicos especiales, de conformidad con el ordenamiento jurídico cantonal y siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje que contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales, así como a la inclusión social en ejercicio del derecho a la ciudad. Se permitirá el incremento de número de pisos sin aumento del COS total, a partir de la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo total (COS T).
- c) En proyectos de intervenciones prioritarias de proyección cantonal o en zonas de influencia de grandes proyectos urbanos o implantación de equipamientos e instalaciones de infraestructura de carácter cantonal, establecidos en los planes urbanísticos complementarios que serán aprobados por el Concejo Municipal, mediante Ordenanza.

Artículo. 205.- Suelo creado en edificaciones existentes. - Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos que trata esta Sección en construcciones existentes, siempre y cuando cuenten con las respectivas autorizaciones municipales de la edificación sobre la cual desean solicitar tal incremento y estén ubicados en los Polígonos de Intervención Urbanos. Deberán ajustarse a las Normas Técnicas y Reglas Administrativas previstas en esta Sección.

Artículo. 206.- Captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado. -

1. La captación del incremento del valor del inmueble no atribuible a su titular y derivado del Suelo Creado (número de pisos y captación del incremento patrimonial) podrá realizarse por parte del GAD Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo de la siguiente manera:



- a) A través del pago de la contribución por aprovechamiento urbanístico para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado prevista en la presente Ordenanza.
 - b) A través de la compensación social en infraestructura.
 - c) A través de la compensación social en suelo.
2. El pago de la contribución por aprovechamiento urbanístico de que trata este artículo se realizará de conformidad con lo previsto en este Capítulo.
 3. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral 1, el Departamento de Planificación y Desarrollo o el órgano que le sustituyera en sus funciones, suscribirá el respectivo convenio con el administrado.
 4. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral 1, se considerará al menos un valor equivalente a la contribución por aprovechamiento urbanístico para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

Artículo. 207.- Autoridad Administrativa Competente. -

1. Son órganos competentes del GAD Municipal de San Pedro de Pelileo para el otorgamiento de la autorización por incremento de número de pisos, de conformidad con lo previsto en esta Sección:
 - a) El Departamento de Planificación y Desarrollo, dentro del procedimiento especial o cuando se trate del procedimiento simplificado.
2. Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado, las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución por aprovechamiento urbanístico para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado (número de pisos y captación del incremento patrimonial), en predios ubicados en los Polígonos de Intervención Urbanos.
3. Se sujetan al procedimiento administrativo especial, las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo.
4. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral 1, se considerará al menos un valor equivalente a la contribución por aprovechamiento urbanístico para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado (número de pisos y captación del incremento patrimonial).

Artículo. 208.- Procedimiento. -



1. Previo el otorgamiento del permiso municipal de construcción, el administrado que desee solicitar el incremento de número de pisos de que trata esta Sección, deberá acudir a la Autoridad Administrativa Competente (Departamento de Planificación y Desarrollo) dentro de los procedimientos administrativos simplificado o especial, según corresponda.
2. El administrado presentará a la Autoridad Administrativa Competente (Departamento de Planificación y Desarrollo) la solicitud de pago de la contribución por aprovechamiento urbanístico, o de compensación social en infraestructura o en suelo, por incremento de número de pisos en el formulario normalizado determinado vía Resolución Administrativa.
3. El otorgamiento de la autorización de incremento de número de pisos de que trata esta Sección, no faculta trabajo de intervención física alguna en el Cantón San Pedro de Pelileo, pero es requisito previo para la emisión del permiso municipal de construcción.

Artículo. 209.- Procedimiento Administrativo Simplificado. -

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la mera presentación del formulario normalizado implicará automáticamente la autorización del GAD Municipal del cantón San Pedro de Pelileo, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:
 - a) Que el formulario de solicitud haya sido presentado a la Autoridad Administrativa Competente (Departamento de Planificación y Desarrollo), ante el funcionario asignado y en el lugar que el GAD Municipal hubiere habilitado para el efecto.
 - b) Que la solicitud de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución por aprovechamiento urbanístico para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado (número de pisos y captación del incremento patrimonial), corresponda a predios ubicados en los Polígonos de Intervención Urbanos.
 - c) Que el formulario normalizado cumpla con los requisitos establecidos y conste la declaración jurada de cumplimiento y observancia de Normas Técnicas vigentes que le facultan al administrado la solicitud de pago de la contribución por aprovechamiento urbanístico de que trata esta Sección.
 - d) Que se hubieren acompañado todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento.
 - e) Que se hubiere realizado el pago de la contribución por aprovechamiento urbanístico para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado (número de pisos y captación del incremento patrimonial) o se hubiere suscrito el correspondiente convenio de facilidades de pago hasta por un plazo máximo de dos (2) años.



2. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad del funcionario asignado al trámite, explicar las razones e informar al administrado las acciones que deba tomar para obtener la respectiva autorización.
3. En el caso del procedimiento administrativo simplificado, la autorización para Suelo Creado (número de pisos y captación del incremento patrimonial), se agregará a la solicitud del permiso definitivo de construcción, una vez que el administrado ha cumplido con los procedimientos y requisitos formales establecidos en esta Sección.

Artículo. 210.- Procedimiento Administrativo Especial. -

1. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, en predios ubicados en los Polígonos de Intervención Territoriales, sujetos al procedimiento administrativo especial, la Autoridad Administrativa Competente (Departamento de Planificación y Desarrollo) emitirá la autorización para Suelo Creado (número de pisos y captación del incremento patrimonial), condicionada a la suscripción del respectivo Convenio con el administrado, que se agregarán a la solicitud del permiso definitivo de construcción.
2. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución por aprovechamiento urbanístico o a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, relativas a los proyectos previstos en los literales b) y c) del numeral 1 del artículo 206 sobre la Captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado de la presente Sección, la Autoridad Administrativa Competente (Departamento de Planificación y Desarrollo) emitirá el informe para aprobación del Concejo Municipal, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso.
3. En el caso de incumplimiento de los Convenios que trata este Capítulo, la Autoridad Administrativa Competente (Departamento de Planificación y Desarrollo) dispondrá el pago inmediato de la contribución por aprovechamiento urbanístico que correspondiere, sin perjuicio de las obras de infraestructura construidas o la compensación de suelo realizada por el administrado.

Artículo. 211.- Normas Técnicas. -

1. Incremento máximo de número de pisos

En los Polígonos de Intervención Territorial del Cantón San Pedro de Pelileo, se podrá incrementar el número máximo de pisos de altura, conforme a lo determinado en los cuadros de la Normativa de Uso y Ocupación del Suelo, según el artículo 75 de la presente Ordenanza.

En proyectos o edificaciones existentes urbano-arquitectónicos y en "proyectos de intervenciones prioritarias de proyección cantonal, en zonas de influencia de grandes



proyectos urbanos o implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura de carácter zonal o cantonal", aprobados mediante Ordenanza por el Concejo Municipal, previo informe del Departamento de Planificación y Desarrollo; el incremento de número de pisos se dará en relación a la presente Ordenanza.

2. Condiciones de aplicación del incremento de número de pisos adicionales para proyectos nuevos.
3. Para acceder al incremento de número de pisos, los proyectos deberán cumplir las siguientes condiciones:

Estar ubicados en predios correspondientes a los Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Pedro de Pelileo; en lotes de más de 400 m² con frente a vías de 12 metros de ancho o más. Los lotes con áreas menores a los exigidos podrán acogerse a esta Ordenanza, siempre y cuando realicen previamente un proceso de integración parcelaria.

4. Condiciones de aplicación del incremento de número de pisos adicionales en construcciones existentes.

Deberán cumplir lo requerido en áreas comunales y estacionamientos, contabilizando lo ampliado y contar con informe técnico sobre las características estructurales existentes que deberá contener la descripción de todos y cada uno de los elementos que conforman la estructura, así como el detalle del reforzamiento de los elementos que no cumplen con los requisitos mínimos señalados en la normas y códigos nacionales e internacionales vigentes de la construcción con su respectiva memoria de cálculo y declaración de responsabilidad profesional del diseño estructural, tanto de la estructura principal como de lo ampliado.

Sección II

De las contribuciones por aprovechamiento urbanístico para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

Artículo. 212.- Del Hecho generador. -

1. El hecho generador de la contribución por aprovechamiento urbanístico constituye el incremento del valor del inmueble del administrado derivado del Suelo Creado (número de pisos y captación del incremento patrimonial) de conformidad con el régimen general que regula el incremento de número de pisos.
2. Se exonera de la contribución por aprovechamiento urbanístico para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado (número de pisos y captación del incremento patrimonial), lo siguiente:
 - a) A los administrados que hubieren suscrito los Convenios de compensación social en infraestructura o en suelo por Suelo Creado y cumplan con sus obligaciones del modo, en el tiempo y forma ahí previstos.



b) A los proyectos estatales de vivienda de interés social.

Artículo. 213.- Sujeto Activo. - Es sujeto activo de este tributo y beneficiario del mismo, el GAD Municipal de San Pedro de Pelileo.

Artículo. 214.- Sujeto Pasivo. - Son sujetos pasivos de este tributo, los administrados que solicitaren incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial por aprovechamiento urbanístico de que trata este Capítulo.

Artículo. 215.- Cuota. - La cuantía de la contribución por aprovechamiento urbanístico se determinará, por cada piso adicional autorizado, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CAU = \frac{S(t) * V}{(AIVA)} \times AB(p) \div AUT$$

Dónde:

CAU= Contribución por aprovechamiento urbanístico para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

S(t)= Superficie del terreno.

(AIVA)= Área de Intervención Valorativa.

V(AIVA) Valor del AIVA correspondiente al terreno.
=

AUT= Área Útil Total de construcción asignada por el PUGS-SPP.

AB (p)= Área Total de construcción a incrementarse de los pisos autorizados.

Artículo. 216.- Devengo. -

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la contribución por aprovechamiento urbanístico señalada en esta Sección se hará exigible a la fecha de la solicitud de incremento de número de pisos a través del pago de la misma.
2. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo en predios ubicados en los Polígonos de Intervención Territorial, sujetos al procedimiento administrativo por aprovechamiento urbanístico, la contribución por aprovechamiento urbanístico se hará exigible a la fecha de emisión de la



Resolución de autorización por parte de la Autoridad Administrativa Competente (Departamento de Planificación y Desarrollo).

3. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, relativas a los proyectos previstos en los literales b) y c) del numeral 1 del artículo 206 sobre la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado de la presente Sección, sujetas al procedimiento administrativo especial y cuya autorización o aprobación le corresponde al Concejo Municipal, la contribución por aprovechamiento urbanístico se hará exigible a la fecha en que el Órgano Legislativo y Fiscalizador hubiere emitido dicha Resolución.

Artículo. 217.- Gestión.- La contribución por aprovechamiento urbanístico de que trata esta Sección se exigirá en régimen de declaración por parte del sujeto pasivo. A tal efecto, los sujetos pasivos estarán obligados a practicar su autoliquidación en los formularios normalizados habilitados por el GAD Municipal del cantón San Pedro de Pelileo y a realizar su ingreso en el lugar que se determine, lo que se deberá acreditar en el momento de presentar la correspondiente solicitud.

Artículo. 218.- Potestad coactiva. - Los valores adeudados por concepto de la contribución por aprovechamiento urbanístico establecida en la presente Sección, las respectivas multas, recargos y los gastos administrativos y judiciales serán cobradas coactivamente una vez que se han vuelto exigibles, con independencia del otorgamiento de la autorización y de las infracciones y sanciones a que hubiere lugar, siguiendo el procedimiento previsto en el ordenamiento jurídico vigente.

TÍTULO VII DE LA APROBACIÓN DE PERMISOS PARA CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

Capítulo I De la Autorización Urbanística para la construcción

Sección I Actos sujetos a la Autorización Urbanística para la construcción

Artículo. 219.- De los actos sujetos a la Autorización Urbanística para la construcción. -

1. Se sujetan al otorgamiento y obtención de la Autorización Urbanística en los términos establecidos en el presente Capítulo y en el ordenamiento jurídico municipal, todos los actos de construcción dentro de la circunscripción territorial del cantón; y, en particular, los siguientes:
 - a) Las obras mayores, es decir aquellas que superan los 30 m² de construcción, sean para nueva edificación, ampliación, modificación y/o de reforzamiento estructural



que, por su naturaleza, magnitud y especialización, requieren de un Proyecto Técnico (planos arquitectónicos, estructurales y otros), para su aprobación. En este caso los planos y de acuerdo al ámbito de su competencia, deberán estar elaborados por un profesional (Arquitecto e Ingeniero Civil respectivamente) de acuerdo a lo determinado en la Ley o Reglamento a la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente y al Código Civil. Los planos deberán ser presentados de acuerdo a los formatos establecidos en las normas INEN para las láminas de dibujo (formatos A0, A1). El profesional responsable de la elaboración de planimetrías o planos arquitectónicos o estructurales deberán hacer constar en los mismos el registro profesional de la SENECYT y el registro municipal que obtendrá en la Secretaría de Alcaldía. De igual forma deberá obtener la patente municipal.

- b) Las obras menores es decir las que no superan los 30 m² de construcción, sean para ampliaciones, remodelación y nueva edificación, que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico. Deberán presentar un esquema en hoja formato A3 para su aprobación. Están contempladas dentro de esta categoría las medias aguas o construcciones aisladas o pareadas, según la normativa correspondiente.
- c) Trabajos varios que corresponde a obras de acondicionamiento o adecuación en exteriores, tales como: construcción o reparación de muros para estabilización de taludes; reparación, cambio o instalación de cubiertas; enlucido de paredes y partes deterioradas; reparación o cambio de mampostería; cambio o instalación de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias y de desagüe; pisos o más elementos que requieran ser repuestos o instalados.

Construcción de cerramientos, que corresponde al que define el límite entre dos o más lotes o el límite entre el espacio privado del público. Podrán ser de mampostería de bloque o ladrillo, mallas, alambres o rejas.

Para la obtención de la Autorización Urbanística, se deberá presentar los requisitos determinados en la presente ordenanza.

- d) Los derrocamientos de construcciones o edificaciones y las obras de apuntalamiento requerirán la Autorización Urbanística, previo informe de la Unidad de Gestión de Riesgos del GAD Municipal San Pedro de Pelileo, que señale si existe algún tipo de riesgo para los trabajadores o bienes inmuebles colindantes. Cuando se trate de bienes patrimoniales, se adjuntará informe de desvinculación emitido de acuerdo a lo normado por el ente rector y posterior a ello, el GAD Municipal del Cantón Pelileo podrá emitir la Autorización Urbanística correspondiente. Además, se deberá contar con la autorización de disposición final de escombros y tierra de excavación conferida por el Departamento de Orden y Control. Adicionalmente, para la obtención del permiso, se deberá presentar los requisitos determinados en la presente ordenanza.
- e) Obras mayores y menores en bienes inmuebles patrimoniales del Cantón San Pedro de



Pelileo, que se encuentren registrados (de interés) o inventariados, en los que se requiera trabajos de ampliación, conservación, consolidación, liberación, nueva edificación, obras emergentes, reconstrucción, rehabilitación, restitución, restauración, remodelación, reparación, mantenimiento, etc. En estos trámites, se adjuntará el proyecto de intervención de acuerdo a lo descrito en los siguientes artículos y en función de la normativa nacional y cantonal vigente, posterior a ello, el GAD Municipal del Cantón Pelileo podrá emitir la Autorización Urbanística correspondiente.

2. No será exigible la Autorización Urbanística de construcción en los siguientes casos:
 - a) Las intervenciones de las entidades del GAD Municipal o de GAD parroquiales. En este caso, no se requiere de pedido de Autorización Urbanística, pero sí la aprobación del proyecto arquitectónico y planos, y la notificación de la iniciación de obra;
 - b) Las obras menores de escasa naturaleza técnica al interior de las edificaciones y que no afecte a fachadas (pintura, arreglos de instalaciones eléctricas o hidrosanitarias, cambio de puertas o ventanas), sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para ocupación temporal del espacio público (vías) y disposición final de residuos.
 - c) Construcciones fácilmente desmontables y provisionales (huachimania) para uso de oficina, bodega o vigilancia de predios, y los servicios sanitarios correspondientes durante la construcción de una obra, únicamente cuando dicha obra disponga de planos aprobados.
 - d) Invernaderos, con materiales fácilmente desmontables y envoltorio de plástico.
3. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

Sección II

Normas comunes de la Autorización Urbanística para la construcción

Artículo. 220.- De las normas comunes de la Autorización Urbanística para la construcción.-

1. Para ejercer el derecho a construir, el administrado solicitará al GAD Municipal la emisión de la Autorización Urbanística específica, único documento que autoriza al administrado la precitada actuación.
2. Las autorizaciones que otorga El GAD Municipal serán para obras menores y obras



mayores de los proyectos de construcción, trabajos varios y derrocamientos, en los términos del ordenamiento jurídico municipal.

3. Con las autorizaciones de obras mayores, el GAD Municipal aprueba la memoria técnica del proyecto de así requerirlo, los planos arquitectónicos y estructurales del proyecto. Cuando la obra supere los 500 m² de construcción, se requerirán adicionalmente visto bueno de bomberos, planos de instalaciones especiales. La aprobación se realizará sobre la base de los informes de cumplimiento del ordenamiento jurídico y las normas técnicas vigentes que correspondan a la actuación materia de la autorización, y no implicará nueva revisión por parte del Órgano Administrativo Competente, sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la Autorización Urbanística.
4. El titular de la autorización (propietario), el promotor en caso de que corresponda y los profesionales que intervinieron en la planificación y diseño del proyecto, serán solidariamente responsables por la ejecución de la construcción conforme a la Autorización Urbanística, en particular, del cumplimiento de las normas administrativas y técnicas que les sean de aplicación.

Para efectos de control y responsabilidad, el profesional responsable de la construcción o dirección técnica de la obra, deberá responsabilizarse por la afiliación al IESS de los trabajadores que intervengan en la construcción o a su vez el propietario de la construcción si él ha contratado directamente a los trabajadores. Si el profesional no está ejecutando la construcción o dirección técnica del proyecto, deberá deslindarse del mismo e informará oportunamente al Departamento de Planificación y/o al Departamento de Orden y Control, el cambio del nuevo profesional a cargo de la ejecución del proyecto, por tanto, la ejecución de la obra se suspenderá hasta que se realice el cambio del profesional.

El control y las sanciones a las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la gestión del suelo, se registrarán por lo determinado en la presente ordenanza y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Los propietarios de suelo urbano y rural podrán construir en sus predios, lotes o solares luego de haber obtenido los permisos respectivos y siempre que sus lotes tengan la superficie mínima exigida.

Artículo. 221.- De la habitabilidad en inmuebles destinados a la vivienda.- La habitabilidad de un inmueble está sometida a las siguientes disposiciones:

1. Las condiciones de habitabilidad de un inmueble están sujetas a las normas técnicas nacionales y municipales.
2. Las condiciones de habitabilidad de un inmueble son objeto de evaluación para la adopción de medidas cautelares en protección de los habitantes de un inmueble; y, la



- aplicación de las sanciones respecto del promotor, constructor y/o vendedor del inmueble.
3. Una vez notificada a la administración municipal con la conclusión de la obra, a través del órgano municipal de control, el administrado puede proceder con la ocupación del inmueble. En caso que la administración municipal detecte incumplimientos en las condiciones de habitabilidad previstas en las normas técnicas aplicables, el órgano municipal sancionador, ejercerá las potestades previstas en el ordenamiento jurídico municipal y nacional vigente.
 4. En general, es responsabilidad del titular de la autorización (propietario), del promotor en caso de que corresponda, y de los profesionales que intervinieron en la planificación y diseño del proyecto, el cumplimiento de las normas técnicas de construcción correspondientes y todas aquellas normas relevantes para el cuidado del espacio público.

CAPÍTULO II

De las clases de procedimientos de autorización urbanística para construcción

SECCIÓN I

Tipos de procedimientos de autorización urbanística para construcción

Artículo. 222.- Tipos de procedimientos.- Las solicitudes de Autorización Urbanística para construcción se tramitarán por el procedimiento declarativo o por el procedimiento de revisión previa (anteproyecto) regulados en la presente Ordenanza.

Artículo. 223. - Procedimiento administrativo declarativo.- Se sujetan al procedimiento administrativo declarativo las solicitudes de Autorización Urbanística de construcción para viviendas u comercio hasta de un piso de altura (tres metros de altura, sin contabilizar tapagrada), además, deberán ser inferior o igual a 150 metros cuadrados de construcción (sin contabilizar tapagrada), es decir, podrán incluirse las obras menores. Estas actuaciones tienen una limitada incidencia en el entorno urbanístico, en el de la seguridad y en su previsible repercusión al ambiente. No podrán considerarse dentro de este procedimiento los conjuntos habitacionales.

En este caso el trámite iniciará con la presentación, por parte del administrado y del arquitecto proyectista, de una declaración jurada notariada acerca del cumplimiento del ordenamiento jurídico y las normas técnicas vigentes que correspondan a la actuación materia de la autorización, a la que acompañará la información relevante del proyecto. La declaración jurada se efectuará en base al formulario normalizado previa revisión del Departamento de Planificación y Desarrollo, y deberá contener lo siguiente: (Insertar una transitoria sobre el tiempo y formulario)

1. La obligación de cumplir con la norma ecuatoriana de la construcción -NEC-, tanto para el diseño urbano arquitectónico, así como para el desarrollo de ingenierías.



2. La declaración de que la información proporcionada es verdadera, completa, confiable y actualizada.

En caso de que la administración encontrare falsedad en los documentos e información proporcionada la pondrá en conocimiento de las autoridades que correspondan.

En el procedimiento declarativo el ejercicio de las potestades de control se efectuará, con posterioridad a la emisión del permiso de construcción.

En cualquier momento durante la ejecución del proyecto, la Administración puede ejercer sus potestades de control y sanción de conformidad con la información y planos suministrados en el trámite. Los desvíos detectados son de responsabilidad de los profesionales que hayan intervenido en el proceso constructivo, del promotor, del constructor y/o del titular del predio. Durante el control posterior el administrado está obligado a presentar el formulario normalizado de declaración jurada y los documentos que forman parte de la Autorización Urbanística.

La aplicación del procedimiento declarativo y control posterior implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal, sin perjuicio de que, se restituya la obra al estado anterior al de la infracción.

Sin perjuicio de lo anterior, se empleará sistemas de revisión previa para la emisión de las autorizaciones de construcción únicamente en los casos de evidente riesgo a las personas o al ambiente determinados, mediante acto de carácter general, en el contexto del Sistema Nacional de Gestión de Riesgos.

Artículo. 224.- Procedimiento administrativo de revisión previa (anteproyecto).-

Se sujetan al procedimiento administrativo de revisión previa en construcciones de obras mayores que sean superior o igual a dos pisos de altura y superior a 150 metros cuadrados de construcción, además, dentro de este procedimiento se incluyen todas las peticiones de intervención sobre bienes inmuebles patrimoniales.

El administrado se dirigirá al Departamento de Planificación y Desarrollo, y solicitará la Autorización Urbanística de acuerdo al tipo de construcción.

Con el informe favorable, el Departamento de Planificación y Desarrollo procederá con la Autorización Urbanística, en un término no superior a quince días.

En cualquier momento durante la ejecución del proyecto, la administración municipal ejercerá sus potestades de control y sanción con relación a los documentos que forman parte de la Autorización Urbanística. Los incumplimientos detectados serán de responsabilidad del administrado y del profesional encargado de la dirección técnica de obra.



Artículo. 225.- Documentación.-

Para cada tipo de procedimiento y actuación a ser autorizada por el Departamento de Planificación y Desarrollo, se acompañará a la solicitud del administrado la documentación prevista en la presente Ordenanza y en las normas técnicas y administrativas.

SECCIÓN II

Actos sujetos a la Autorización Urbanística para construcción sujeto al procedimiento declarativo

Artículo. 226.- Otorgamiento de la Autorización.-

1. La presentación del formulario normalizado de solicitud de autorización por parte del interesado y del arquitecto proyectista implicará el otorgamiento de aquella en el procedimiento administrativo declarativo, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:
 - a) Que el formulario de solicitud haya sido debidamente dirigido al Director (a) de Planificación y Desarrollo.
 - b) Que el formulario sea suscrito por el propietario del predio, por el promotor en caso de que corresponda y por el profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto.
 - c) Que el formulario de solicitud cumpla con los procedimientos y requisitos establecidos en observancia de las normas administrativas y técnicas vigentes.
 - d) Que se adjunten todos los requisitos documentales exigidos para proyecto definitivo de construcción o construcción de mediagua, según corresponda.
2. El funcionario asignado al trámite emitirá el informe aprobatorio en el término de cinco (5) días para continuar con la emisión de la Autorización Urbanística correspondiente.
3. Si el interesado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad del funcionario asignado al trámite explicar las razones e informar al interesado las acciones que deba tomar para obtener la autorización en el término de cinco (5) días.

Artículo. 227.- Alcance del control de legalidad de la Autorización Urbanística.-

El Departamento de Planificación y Desarrollo emitirá la autorización con la constatación del cumplimiento de los requisitos formales para su otorgamiento.

La emisión de la autorización en el procedimiento administrativo declarativo no implica control o inspección previa alguna.



El titular de la autorización, el promotor en caso de que corresponda y el profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto, son responsables exclusivos del contenido de las declaraciones que han efectuado en el formulario de la solicitud y del cumplimiento de la normativa aplicable y de las normas técnicas respectivas, la información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume legítima hasta que se constate a través de controles o verificaciones en obra por parte de la administración municipal.

SECCIÓN III

Actos sujetos a la Autorización Urbanística para construcciones sujeto al procedimiento de revisión previa (anteproyecto)

Artículo. 228.- Trámite.- El procedimiento administrativo de revisión previa estará sujeto a lo establecido en la presente Ordenanza.”

Sección IV

Competencia en materia de Autorización Urbanística para la construcción

Artículo. 229.- De la Autoridad Administrativa Otorgante para la construcción. -

- a) El GAD Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, a través del Departamento de Planificación y Desarrollo, es el Órgano Administrativo competente para el otorgamiento de la Autorización Urbanística para la construcción
- b) El Departamento de Planificación y Desarrollo que es la máxima autoridad administrativa municipal responsable del territorio, es el Órgano Administrativo competente en materia de Autorización Urbanística para la construcción dentro del procedimiento de revisión previa (anteproyecto) y procedimiento declarativo.

Artículo. 230.- De los Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control y sanción.- Emitida la Autorización Urbanística para la construcción por el Órgano Administrativo Competente (Departamento de Planificación y Desarrollo), le corresponde a los órganos competentes en materia de procedimientos administrativos de orden y control (Departamento de Orden y Control) y sancionadores (Unidad de Justicia), ejercer la potestad de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo municipal, pudiendo delegarse las facultades. La aplicación de la potestad sancionadora se sujetará a lo que determina el Código Orgánico Administrativo.

Capítulo II

De Requisitos para autorizaciones urbanísticas



Sección I

Formulario de Normas Urbanísticas, Línea de fábrica y Registro Municipal

Artículo. 231.- Formulario de Normas Urbanísticas. - Se requiere que el interesado obtenga el formulario de normas urbanísticas, en el que constan las normas particulares del predio, que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo, las mismas que son de cumplimiento obligatorio para la emisión de la actuación urbanística.

El propietario o solicitante del trámite, deberá presentar, los siguientes requisitos:

- a. La información necesaria para ubicar al predio en el plano digital del Cantón San Pedro de Pelileo, que podrá ser con la clave catastral del predio (o pago predial), y/o planimetría con coordenada referencial WGS 84 zona 17 Sur.
- b. Especie valorada del Formulario de Normas Urbanísticas.

El formulario de normas urbanísticas tendrá una vigencia por un (1) año, siempre y cuando la normativa establecida en el PUGS no haya sido actualizada.

Artículo. 232.- Formulario de línea de fábrica.- La línea de fábrica será emitida para zonas del cantón Pelileo que no se encuentren consolidadas, a través del Departamento de Planificación y Desarrollo, a pedido del propietario o cualquier persona que tenga interés, previo el pago en Tesorería Municipal de una tasa equivalente al uno por mil (1/1000) de la Remuneración Básica Unificada del trabajador en general, por metro lineal de frente del lote entendiéndose como frente del lote al lindero que colinda a una vía vehicular o peatonal.

Será tramitado y despachado por el Departamento de Planificación y Desarrollo, máximo en ocho (8) días laborables a partir de la verificación de los requisitos e inspección al predio, para lo cual el solicitante deberá presentar:

- a. Solicitud dirigida por el propietario al Director de Planificación y Desarrollo en hoja de especie valorada;
- b. Formulario de línea de fábrica;
- c. Certificado vigente de no adeudar al GAD Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo;
- d. Certificado de gravamen del Registro de la Propiedad actualizado;
- e. Copia de título de propiedad debidamente registrado;
- f. Dos (2) láminas del levantamiento planimétrico del predio, el mismo que será geo referenciado en todos los vértices del lote con coordenadas UTM en el sistema WGS 84 zona 17 sur, debidamente firmado por el propietario y el profesional acreditado por el GADMCSPP, quienes serán los responsables por las dimensiones, ángulos en los vértices del polígono, linderos y área del mismo, además hará constar todas las edificaciones existentes (especificar número de pisos, dimensiones generales y área de construcción) y



elementos destacados tales como: quebradas, acequias, acueductos, canales, servidumbres, líneas de transmisión, poliductos, etc., con la ubicación precisa del lote y la correcta orientación del Norte; si el predio supera los tres mil metros cuadrados (3.000 m²) de superficie, el levantamiento deberá realizarse con equipo topográfico haciendo constar sus curvas de nivel y además deberá adjuntar el archivo digital del mismo.

- g. Con el objeto de determinar las características del sector, el grado de consolidación y las posibles afectaciones, se realizará la inspección al lote con previa solicitud de turno por parte del propietario. Previa a la inspección, el lote deberá estar debidamente delimitado (mojones inamovibles) libre de cualquier obstáculo que impida la medición del mismo, este trabajo deberá ser realizado por el propietario del lote, de no cumplir con lo dispuesto el trámite será automáticamente devuelto.

El formulario de línea de fábrica tendrá una vigencia por un (1) año, siempre y cuando el plan vial no haya sufrido una reforma.

Artículo. 233.- Del Registro Municipal de los profesionales. - Para que los profesionales arquitectos puedan realizar trabajos de Arquitectura y Urbanismo o los Ingenieros Civiles pueda realizar trabajos de diseño de Ingeniería, sea estructural, sanitaria, vial; profesionales en diseño de interiores quienes podrán realizar trabajos de acuerdo a su competencia, que requieran aprobación municipal o Autorización Urbanística, deberán registrarse en la Municipalidad de Pelileo, se requiere que ostenten título profesional debidamente otorgado por las Universidades y certificado por la SENESCYT.

La Municipalidad a través de Secretaria Ejecutiva, extenderá al profesional un carnet que acredite su correspondiente registro. Los registros municipales de profesionales, debidamente certificados por la SENESCYT, efectuados con anterioridad a la aprobación y vigencia de esta ordenanza, tienen plena validez.

Tales trabajos se realizarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Arquitectura e Ingeniería Civil.

Requisitos:

- a) Copia del título profesional
- b) Copia de la Senescyt
- c) Copia del RUC
- d) Certificado de no adeudar al GADMCSPP
- e) 2 fotografías
- f) Copia de cédula y certificado de votación
- g) Copia recibo de patente
- h) Pago del 7.78% de la Remuneración Básica Unificada del trabajador en general por la inscripción, de acuerdo al artículo 3 literal h) de la Ordenanza que Regula las Tasas por



Servicios Administrativos Prestados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo.

- i) 1 carpeta

Sección II

Autorización Urbanística en construcciones de obras mayores

Artículo. 234.- Informe de aprobación de anteproyecto. - Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto de edificación, se debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud en especie valorada firmada por los propietarios del predio y dirigida al director (a) del Departamento de Planificación y Desarrollo.
- b) Formulario de Normas Urbanísticas y replanteo de línea de fábrica, esta última de ser el caso.
- c) Original del Certificado de no adeudar al Municipio de todos los propietarios del predio.
- d) Un juego de planos en el que conste claramente el anteproyecto en cuestión y en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de esta ordenanza.
- e) Copia de la escritura del terreno debidamente registrada.
- f) Copia del pago predial del año en curso.

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

Dicho informe deberá expedirse en un término mínimo de 15 días y máximo 30 días a partir de la recepción del requerimiento.

Artículo. 235.- Informe de aprobación del proyecto definitivo. - Para la obtención de la Autorización Urbanística para la construcción, se deberá generar el informe de aprobación del proyecto definitivo, para lo cual, se presentarán los siguientes documentos:

- a) Informe de aprobación del anteproyecto, planos sellados del anteproyecto y toda la documentación ingresada anteriormente.
- b) Hoja de estadística de la construcción (INEC).
- c) Copia del pago predial del año en curso.
- d) Dos juegos de planos arquitectónicos e instalaciones con respaldo digital (CD), en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de esta ordenanza-



- e) Dos juegos de planos estructurales con respaldo digital (CD).
- f) En edificaciones con áreas de 1000 m² o más de construcción, o igual o superior a 10 unidades de vivienda, se deberá adjuntar un juego de los planos de instalaciones para mitigar incendio sellado y aprobado por la Institución Autónoma Cuerpo de Bomberos Pelileo; un juego de plano de instalaciones hidrosanitarias sellado y aprobado por el Departamento de Agua Potable y Alcantarillado; un juego de plano de instalaciones eléctricas, sellado y aprobado por Empresa Eléctrica Regional (EEASA).
- g) Copia del contrato de servicios profesionales firmado por el técnico (arquitecto o ingeniero civil) encargado de ejecutar la obra, mismo que deberá estar notariado.

Todos los planos deberán estar firmados por el profesional responsable del cálculo y/o diseño, y por todos los propietarios del predio o representante legal.

El informe de la aprobación del proyecto definitivo tendrá validez por un año y es de carácter informativo. Se deberá dar atención al trámite en un término mínimo de 15 días y máximo de 30 días.

Artículo. 236.- Planos aprobados para la construcción. - Son los planos sellados y aprobados que se expide conjunto con la Autorización Urbanística (permiso de construcción). Toda construcción deberá contar con planos arquitectónicos, estructurales e instalaciones que definan en detalle el diseño del proyecto para que la construcción se lleve a cabo. Es necesario que tanto la Autorización Urbanística como una copia de los planos sellados y aprobados del proyecto se encuentren en obra.

Los planos aprobados para la construcción no tendrán fecha de caducidad debiendo para construir tener actualizado el permiso de construcción respectivo.

Artículo. 237.- Autorización Urbanística para la construcción. - Es el permiso de construcción, el cual será emitido por la Dirección de Planificación una vez que se haya generado el informe de aprobación del proyecto definitivo y el propietario haya realizado los pagos respectivos en ventanilla de recaudación (por permiso de construcción y tasa por trámite administrativo).

La Autorización Urbanística para la construcción tendrá validez de tres (3) años; y, será uno de los requisitos para poder construir y se deberá mantener durante la ejecución de la obra.

Sección III

Autorización Urbanística en obras menores, trabajos varios y derrocamientos

Artículo. 238.- Obras Menores (modificación, ampliación, mejoramiento de construcciones existentes).- Cuando el área sujeta a dichas intervenciones fuere menor o igual a 30 metros cuadrados, siempre que no implique un cambio de uso de suelo, ni exceda los límites de construcción establecidos en la normativa del predio, con la presentación del o los planos con



detalle constructivo y presupuesto de la obra, con la respectiva firma de responsabilidad, en caso de segundo piso o más presentar el informe estructural.

Para su aprobación, se requieren los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo en especie valorada firmada por todos los propietarios del predio;
- b) Formulario de obras menores (permiso de construcción);
- c) Certificado vigente de no adeudar al GAD Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo;
- d) Formulario de Normas Urbanísticas y formulario de línea de fábrica emitida por el Departamento de Planificación y Desarrollo, éste último si el terreno se ubica en un área no consolidada
- e) Copia de cédula de identidad y certificado de votación de todos los propietarios del predio;
- f) Copia de la escritura del terreno debidamente registrada;
- g) Dos (2) juegos de láminas en formato A3, con dibujo técnico descriptivo de la media agua o ampliación a construir con su implantación, y firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil.
- h) En caso de tener una losa como cubierta, se deberá presentar dos (2) juegos de planos estructurales en lámina formato A3 con la firma de responsabilidad del ingeniero civil.

La Autorización Urbanística tendrá validez de tres años. Dicho informe deberá expedirse en un término máximo de 15 días a partir de la recepción del requerimiento.

Artículo. 239.- Trabajos varios (obras de acondicionamiento o adecuación en exteriores).- Obras de acondicionamiento o adecuación en exteriores, tales como: construcción o reparación de muros menores para estabilización de taludes hasta una altura de 1.50 metros y una longitud máxima de 6 metros; reparación, cambio o instalación de cubiertas; enlucido de paredes y partes deterioradas; reparación o cambio de mampostería; cambio o instalación de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias y de desagüe; pisos o más elementos que requieran ser repuestos o instalados. Trabajos varios que serán verificados previa inspección por parte del técnico encargado.

Para su aprobación, se requieren los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo en especie valorada firmada por el propietario o propietarios en el que se describirán los trabajos varios a realizar;
- b) Formulario de trabajos varios;



- c) Certificado vigente de no adeudar al GAD Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo;
- d) Copia de cédula de identidad y certificado de votación;
- e) Formulario de Normas Urbanísticas;
- f) Croquis de la ubicación del predio;
- g) Copia de la escritura del terreno debidamente registrada.

La Autorización Urbanística tendrá validez de tres años. Dicho informe deberá expedirse en un término mínimo 15 y máximo de 30 días a partir de la recepción del requerimiento.

Artículo. 240.- Trabajos varios (construcción de cerramiento). - Construcción de cerramientos, que corresponde al que define el límite entre dos o más lotes o el límite entre el espacio privado del público. Podrán ser de mampostería de bloque o ladrillo, mallas, alambres o verjas.

Para su aprobación, se requieren los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo en especie valorada firmada por el propietario;
- b) Formulario de trabajos varios;
- c) Certificado vigente de no adeudar al GAD Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo;
- d) Copia de cédula de identidad y certificado de votación;
- e) Copia de la escritura del terreno debidamente registrada;
- f) Formulario de línea de fábrica emitida por el Departamento de Planificación y Desarrollo, si el terreno se ubica en un área no consolidada. Además, se presentarán dos (2) planimetrías del predio actualizadas y firmadas por un profesional arquitecto o ingeniero civil.

La Autorización Urbanística tendrá validez de tres años. Dicho informe deberá expedirse en un término máximo de 15 días a partir de la recepción del requerimiento.

Artículo. 241.- Trabajos varios (construcción de muros). - Trabajos que corresponden a la construcción de muros que sobrepasen una altura de 1.50 metros y una longitud de 6 metros.

Para su aprobación, se requieren los siguientes documentos:



- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo en especie valorada firmado por el/los propietario/s;
- b) Formulario de trabajos varios;
- c) Certificado vigente de no adeudar al GAD Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo;
- d) Copia de cédula de identidad y certificado de votación;
- e) Copia de la escritura del terreno debidamente registrada;
- f) Dos (2) juegos de láminas en formato A3 con el diseño estructural del muro a realizarse y con firma de responsabilidad del ingeniero civil.
- g) Formulario de Normas Urbanísticas y línea de fábrica emitida por el Departamento de Planificación y Desarrollo si se ubica en un área no consolidada, si se encuentra en zona consolidada se presentará la planimetría del predio actualizada y firmada por un profesional arquitecto o ingeniero civil.

La Autorización Urbanística tendrá validez de tres años. Dicho informe deberá expedirse en un término máximo de 15 días a partir de la recepción del requerimiento.

Artículo. 242.- Trabajos varios (construcción de mausoleos y tumbas ornamentales). - La construcción de mausoleos o tumbas ornamentales en los cementerios municipales estará de acuerdo a lo determinado en la ordenanza que regula el servicio de cementerios dentro del Cantón San Pedro de Pelileo. Para su aprobación se requieren los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo;
- b) Formulario de trabajos varios;
- c) Certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo;
- d) Copia cedula de identidad y certificado de votación;
- e) Escritura de terreno debidamente registrada;
- f) Dos (2) juegos de láminas en formato A3 con dibujo técnico descriptivo del mausoleo o tumba a construir con su implantación y firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil.



La Autorización Urbanística tendrá validez de tres años. Dicho informe deberá expedirse en un término máximo de 15 días a partir de la recepción del requerimiento.

Artículo. 243.- Los derrocamientos de construcciones o edificaciones, desalojos, excavaciones y las obras de apuntalamiento. - Requerirán la Autorización Urbanística, previo informe de la Unidad de Gestión de Riesgos del GAD Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, que señale si existe algún tipo de riesgo para los trabajadores o bienes inmuebles colindantes. Cuando se trate de bienes inventariados o en áreas históricas, se adjuntará informe específico del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) o por el ente rector de la Cultura y el Patrimonio, y por el GAD Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo en el ejercicio de su competencia. Además, se deberá contar con la autorización de disposición final de escombros y tierra de excavación conferida por el Departamento de Orden y Control.

Para su aprobación, se requieren los siguientes documentos:

- a) Informe factible de análisis de riesgos emitido por la Unidad de Gestión de Riesgos;
- b) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo en especie valorada firmada por el propietario;
- c) Formulario para permiso de derrocamiento, desalojos, excavaciones y obras de apuntalamiento;
- d) Certificado vigente de no adeudar al GAD Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo;
- e) Formulario de Normas Urbanísticas y línea de fábrica emitida por el Departamento de Planificación y Desarrollo si se ubica en un área no consolidada; si se encuentra en zona consolidada se presentará la planimetría del predio actualizada y firmada por un profesional arquitecto o ingeniero civil;
- f) Copia de cédula de identidad y certificado de votación;
- g) Copia de la escritura del terreno debidamente registrada;
- h) Autorización de disposición final de escombros y tierra de excavación conferida por el Departamento de Orden y Control;
- i) Permiso de ocupación de la vía pública en caso de requerir ocupación de la misma.

La Autorización Urbanística tendrá validez de tres años. Dicho informe deberá expedirse en un término máximo de 15 días a partir de la recepción del requerimiento.



SECCIÓN IV

AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA CONSTRUCCIONES DE OBRAS MAYORES Y MENORES EN BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES

Artículo. 244.- En lo referente a trámites de la ampliación, conservación, consolidación, liberación, nueva edificación, obras emergentes, reconstrucción, rehabilitación, restitución, restauración, remodelación, reparación, mantenimiento, prevención, etc. de los bienes inmuebles patrimoniales emplazados en el cantón San Pedro de Pelileo; se podrá optar con los siguientes tipos de intervención según su categorización: absoluta, parcial, condicionada o sin protección. Para lo cual, el administrado deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Formulario de normas urbanísticas actualizado,
- b) Certificado de gravámenes del predio en estudio actualizado,
- c) Levantamiento planimétrico actual con las coordenadas georreferenciadas,
- d) Memoria Técnica descriptiva arquitectónica, que contenga:
 - Antecedentes del bien inmueble (historia),
 - Objetivos,
 - Análisis del entorno,
 - Análisis del objeto arquitectónico,
 - Diagnóstico patológico,
 - Propuesta de rehabilitación y reconstrucción del bien inmueble patrimonial,
 - Conclusiones,
- e) Proyecto de intervención del bien inmueble, que contenga:
 - Planta arquitectónica actual,
 - Proyecto de intervención,
 - Instalaciones eléctricas e hidrosanitarias,
 - Fachadas, cortes esquemáticos, detalles constructivos, etc.
 - Detalle técnico y gráfico del proceso constructivo de los rubros a ser intervenidos,
 - Plano de intervención técnica propuesta, avalado por un profesional arquitecto.

La Autorización Urbanística tendrá validez de tres años. Se deberá dar atención al trámite en un término mínimo de 15 días y máximo de 30 días, sin embargo, en caso de requerirse asesoría por parte del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), el tiempo en que el trámite se encuentre dentro del INPC, no podrá ser computado.



TÍTULO VIII

CONTROL, INFRACCIONES, SANCIONES Y SUSPENSIONES

Capítulo I

CONTROL DE CONSTRUCCIONES CONFORME LAS NORMAS ECUATORIANAS DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

Artículo. 245.- Normativa.- Para toda clase de construcciones que se realicen en el cantón San Pedro de Pelileo, se aplicarán la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC, promovido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos, que tiene como objetivo principal la actualización del Código Ecuatoriano de la Construcción (2001), con la finalidad de regular los procesos que permitan cumplir con las exigencias básicas de seguridad y calidad en todo tipo de edificaciones como consecuencia de las características del proyecto, la construcción, el uso y el mantenimiento, especificando parámetros, objetivos y procedimientos con base a los siguientes criterios:

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

Artículo. 246.- Aplicación. – Para toda clase de construcciones que se realicen en el cantón San Pedro de Pelileo, se aplicarán en lo pertinente la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC vigente en relación a los capítulos de las normas y que son:

SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS EDIFICACIONES:

- NEC-SE-CG: Cargas (no sísmicas)
- NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismo resistente parte 1
- NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismo resistente parte 2
- NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismo resistente parte 3



- NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismo resistente parte 4
- NEC-SE-RE: Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación de Estructuras
- NEC-SE-GC: Geotecnia y Cimentaciones
- NEC-SE-HM: Estructuras de Hormigón Armado
- NEC-SE-AC: Estructuras de Acero
- NEC-SE-MP: Mampostería Estructural NEC-SE-MD: Estructuras de Madera
- NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 1
- NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 2
- NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 3
- NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 4
- NEC-SE-GUADÚA: Estructuras de Guadua

GUÍAS PRÁCTICAS DE DISEÑO DE CONFORMIDAD CON LA NEC – 15

- Guía para viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5 metros
- Guía para estructuras de hormigón armado
- Guía para estructuras de acero
- Guía para estructuras de madera
- Guía para evaluación sísmica y rehabilitación de estructuras
- Guía para estudios geotécnicos y trabajos de cimentación
- Guía de procedimientos y estándares mínimos para trabajadores de la construcción

HABITABILIDAD Y SALUD

- NEC-HS-VIDRIO: Vidrio
- NEC-HS-CI: Contra Incendios
- NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal

DOCUMENTOS RECONOCIDOS

- NEC-DR-BE: Norma Andina para Diseño y Construcción de Casas de uno y dos pisos en Bahareque Encementado

Esta norma debe ser ejecutada de forma obligatoria, tal como lo establece el Código Orgánico de Organización, Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), desde el 21 de enero de 2014. Dicho Código señala que los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) de todo el país, dependiendo de las características y



particularidades de sus territorios, serán los encargados de vigilar el cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción.

Artículo. 247.- Del objetivo. – El objetivo principal de este capítulo es regular los procesos que permitan cumplir con las exigencias básicas de seguridad y calidad en todo tipo de edificaciones como consecuencia de las características del proyecto, la construcción, el uso y el mantenimiento, especificando parámetros, objetivos y procedimientos con base a los siguientes criterios:

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

La NEC pretende dar respuesta a la demanda de la sociedad en cuanto a la mejora de la calidad en la edificación, proteger al usuario y fomentar el desarrollo sostenible. Las NEC se aplicarán para edificios de nueva construcción, obras de ampliación, reformas o rehabilitación y determinadas construcciones protegidas desde el punto de vista ambiental, histórico o artístico.

Capítulo II De las Infracciones y Sanciones

Sección I Infracciones Urbanísticas y su Sanción

Artículo. 248.- De las infracciones Urbanísticas.- Son infracciones urbanísticas el incumplimiento por acción u omisión de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, el COOTAD y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y su Reglamento.

Artículo. 249.- De la responsabilidad.- Son responsables de las infracciones administrativas y destinatarios de las sanciones correspondientes, las personas naturales y jurídicas que hayan participado en la comisión del hecho constitutivo de infracción.

Si existe más de un sujeto responsable de la infracción o si ésta es consecuencia de la acumulación de actividades cumplidas por personas diferentes, las sanciones que se deriven son independientes unas de otras, en tal virtud, se abrirá un expediente por cada una.

Cuando el incumplimiento de las obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.



Artículo. 250.- De los efectos de las infracciones urbanísticas.-

1. Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en el presente Capítulo podrá dar lugar a la adopción de una o varias de las medidas siguientes, dependiendo del caso:
 - a) La restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada como consecuencia de la actuación urbanística ilegal, a través de las medidas de protección reguladas en el artículo siguiente.
 - b) La iniciación de los procedimientos de revocación o extinción de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación urbanística ilegal.
 - c) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora.
 - d) La exigencia de resarcimiento de daños y perjuicios y su indemnización a cargo de quienes sean declarados responsables.

2. En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendientes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Artículo. 251.- De las medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.-

El departamento competente en materia de procedimientos administrativos sancionadores podrá ordenar una o más de las siguientes medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística, para asegurar la indemnización de presunto infractor, la aplicación de la sanción y precautelar a las personas, los bienes y el ambiente:

- a) Medida cautelar de suspensión de acciones sujetas a Autorización Urbanística, realizados sin la correspondiente autorización o en violación de las normas técnicas;
- b) Cuando una actuación urbanística que cuente con la correspondiente Autorización Urbanística conforme a esta Ordenanza, se realizare sin ajustarse a las normas administrativas o técnicas, se dispondrá la suspensión inmediata de la Autorización y de las acciones urbanísticas; y,
- c) De no cumplirse voluntariamente la orden de suspensión, el Departamento competente en materia de procedimientos administrativos sancionadores deberá disponer, como medidas provisionales complementarias, la clausura de la obra y la retirada de la maquinaria y los materiales que estuvieren empleándose en la misma, para su depósito en el lugar que la Municipalidad designare. Los gastos que origine la retirada y el depósito deberán ser satisfechos solidariamente por el promotor, constructor y/o propietario.

Las medidas enunciadas deberán ser confirmadas, modificadas o extinguidas cuando se inicie el proceso administrativo que corresponda, el cual deberá efectuarse, como máximo, dentro de diez (10) días siguientes a su adopción. Dichas medidas provisionales quedarán sin efecto o caducarán si no se inicia el procedimiento en dicho plazo, o si, al iniciar el procedimiento, no se contiene un pronunciamiento expreso acerca de las mismas.



Artículo. 252.- De la protección y restablecimiento de la legalidad y sanción de las infracciones urbanísticas.- Las medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en el presente Capítulo.

Artículo. 253.- Del principio de proporcionalidad.- En la imposición de sanciones se deberá cumplir el principio de proporcionalidad entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, considerándose especialmente los siguientes criterios para la gradación de la sanción a aplicar.

Además, se observarán los siguientes principios: legalidad, tipicidad, responsabilidad, irretroactividad, caducidad y prescripción.

Sección II Infracciones Urbanísticas

Artículo. 254.- De las clases de Infracciones Urbanísticas.- Las infracciones por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza se clasifican en leves y graves.

Artículo. 255.- De las Infracciones Urbanísticas.-

- a) **Son infracciones leves**, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden legal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:
1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:
 - 1.1. Sin los correspondientes permisos municipales exigidos por la Autoridad competente de conformidad con lo que establece la presente Ordenanza.
 - 1.2. Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos por la Autoridad competente.
 2. No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico y el COOTAD. Entendiéndose al planeamiento urbanístico como el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización especial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.
 3. Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos técnicos y legales complementarios.
 4. Obstaculizar o impedir la función de control de la autoridad municipal competente.



b) **Son infracciones graves**, sin perjuicio de la responsabilidad de otro orden legal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:

1.1.- En lugares como quebradas, taludes, riberas de ríos, zonas de riesgo, zonas de protección, y en suelos rurales de protección.

1.2.- Sin la correspondiente autorización administrativa en bienes patrimoniales, entre otros y a los que tengan la consideración de dominio público.

1.3.- Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.

1.4.- Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción, informe que será emitido por la Unidad de Gestión de Riesgos del GAD Municipal de San Pedro de Pelileo, en estos casos se aplicará la máxima sanción prevista en el artículo 134 de la presente Ordenanza.

1.5.- Incumplimiento total o parcialmente de las obligaciones impuestas por medidas cautelares o medidas provisionales complementarias adoptadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística y del orden jurídico.

1.6.- Destruyendo o deteriorando bienes catalogados de interés cultural, natural y patrimonial conforme al ordenamiento jurídico nacional o municipal sobre la protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edificio, paisajístico, entre otros.

1.7.- En las que construyan, amplíen o procedan a la demolición de edificaciones sin tomar las medidas de seguridad, poniendo en peligro la vida y la integridad física de las personas o puedan causar perjuicios a bienes de terceros.

1.8.- Ocupando la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, o que incumplan las condiciones técnicas establecidas; y,

1.9.- Causando daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, partes, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos de hormigones, de hierro, etc.

2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.



3. Promocionar o publicitar de cualquier forma y por cualquier medio, por parte de los promotores, propietarios o profesionales responsables que han intervenido en la planificación y diseño del proyecto, para la venta de los lotes o parcelas haya o no realizado obras físicas, sin contar con las debidas autorizaciones municipales.
4. Reincidir en el cometimiento de infracciones graves sancionadas por autoridad competente.
5. La falsedad en la declaración prevista en el formulario de requerimiento de autorización y/o en la memoria técnica del proyecto, dentro de los procedimientos declarativos.

Artículo. 256.- De los sujetos.- Serán sujetos infractores las personas naturales o jurídicas que incurran en las prohibiciones o en las acciones u omisiones tipificadas como infracciones en esta Ordenanza.

Artículo. 257.- De las penas aplicables.- Son aplicables a los infractores de las disposiciones de esta Ordenanza, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes penas:

- a) Multa;
- b) Revocatoria de aprobación de planos;
- c) Revocatoria del permiso de construcción;
- d) Derrocamiento de la obra;
- e) Suspensión de la obra; y,
- f) Restitución al estado original.

Artículo. 258.- De las edificaciones menores o iguales a treinta metros cuadrados (30 m²), sin contar con el permiso.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones menores o iguales a treinta metros cuadrados (30 m²), sin contar con el permiso respectivo, pero que respetan las normas de zonificación, serán sancionados con una multa del diez por ciento (10%) del Salario Básico Unificado del trabajador en general; sin perjuicio de que el Departamento de Orden y Control suspenda la construcción con la colocación del respectivo sello.

Artículo. 259.- De las edificaciones mayores a treinta metros cuadrados (30 m²), sin contar con el permiso.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones mayores a treinta metros cuadrados (30 m²), sin contar con el permiso respectivo, pero que respetan las normas de zonificación, serán sancionados con una multa del uno por ciento (1,0%) del Salario Básico Unificado del trabajador en general por cada metro de construcción; sin perjuicio de que el Departamento de Orden y Control suspenda la construcción con la colocación del respectivo sello.



Artículo. 260.- De las edificaciones menores o iguales a treinta metros cuadrados (30 m²), sin contar con el permiso y contravienen normas.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones menores o iguales a treinta metros cuadrados (30 m²), sin contar con el permiso respectivo, además contraviniendo las normas de zonificación, serán sancionados con una multa del veinte por ciento (20%) del Salario Básico Unificado del trabajador en general; sin perjuicio de que el Departamento de Orden y Control suspenda la construcción con la colocación del respectivo sello, hasta que presente el permiso de construcción, y la demolición de la parte de la construcción que no cumple las normas de zonificación.

Artículo. 261.- De las edificaciones mayores a treinta metros cuadrados (30 m²), sin contar con el permiso y contravienen normas.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones mayores a treinta metros cuadrados (30 m²), sin contar con el permiso respectivo, además contraviniendo las normas de zonificación, serán sancionados con una multa del dos por ciento (2%) del Salario Básico Unificado del trabajador en general; por cada metro de construcción, sin perjuicio de que el Departamento de Orden y Control suspenda la construcción con la colocación del respectivo sello, hasta que presente el permiso de construcción, y la demolición de la parte de la construcción que no cumple las normas de zonificación.

Artículo. 262.- De los cerramientos menores o iguales a veinte metros.- Los que construyan cerramientos y/o muros con una longitud menor o igual a veinte metros (20 m), sin contar con el respectivo permiso, serán sancionados con una multa del diez por ciento (10%) del Salario Básico Unificado del trabajador en general; sin perjuicio de que el Departamento de Orden y Control suspenda la construcción del cerramiento con la colocación del respectivo sello, hasta que presente el permiso de cerramiento, en caso de que el cerramiento no cumpla con las normas indicadas en el respectivo permiso tendrá que ser demolido en la parte que incumpla o en su totalidad.

Artículo. 263.- De los cerramientos mayores a veinte metros.- Los que construyan cerramientos y/o muros con una longitud mayor a veinte metros (20 m), sin contar con el respectivo permiso, serán sancionados con una multa del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) de un Salario Básico Unificado del trabajador en general por cada metro de cerramiento, sin perjuicio de que el Departamento de Orden y Control suspenda la construcción del cerramiento con la colocación del respectivo sello, hasta que presente el permiso de cerramiento, en caso de que el cerramiento no cumpla con las normas indicadas en el respectivo permiso tendrá que ser demolido en la parte o en su totalidad que incumpla.

Artículo. 264.- De los que amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos permisos de construcción pero que no sean respetados en obra.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos permisos de construcción pero que no sean respetados en obra, serán sancionados con una multa mínima del diez por ciento (10%) del Salario Básico Unificado del trabajador en general hasta los veinte metros cuadrados (20,00 m²) y un adicional del cero punto cincuenta por ciento (0,50%) del Salario Básico Unificado del trabajador en general por cada metro cuadrado de construcción que sobre pasen los veinte metros cuadrados (20,00 m²); sin perjuicio de que el Departamento de Orden y Control suspenda la construcción con la colocación del respectivo sello, hasta que se



justifique técnicamente los cambios realizados con planos modificatorios y/o la demolición de la parte que no sea justificada.

Artículo. 265.- De los que amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos permisos de construcción pero que irrespetan normas.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos permisos de construcción pero irrespeten las normas de zonificación, serán sancionados con una multa mínima del diez por ciento (10%) del Salario Básico Unificado del trabajador en general hasta los diez metros cuadrados (10,00 m²) y un adicional del uno por ciento (1,0%) del Salario Básico Unificado del trabajador en general por cada metro cuadrado de construcción que sobre pasen los diez metros cuadrados (10,00 m²); sin perjuicio de que el Departamento de Orden y Control suspenda la construcción con la colocación del respectivo sello, hasta que se justifique técnicamente los cambios respectivos con la presentación de planos modificatorios, caso contrario será susceptible de demolición.

Artículo. 266.- De los que retiren o destruyan los sellos municipales de suspensión.- Los propietarios o personas que retiren o destruyan los sellos municipales de suspensión de obras colocadas por el Departamento de Orden y Control serán sancionados con una multa del uno punto cinco por ciento (1,5%) del Salario Básico Unificado del trabajador en general sin perjuicio de las acciones civiles y penales que contempla la Ley para este tipo de casos; en caso de que los sellos se destruyan por causa de los efectos climáticos, se deberá dar aviso inmediato al Departamento de Orden y Control para que el mismo sea remplazado por uno nuevo.

Artículo. 267.- De los que no respeten la suspensión y continúan realizando trabajos.- Los propietarios o las personas que no respeten la suspensión y continúan realizando cualquier tipo de trabajos en la obra, se le retirará las herramientas de trabajo a través del Departamento de Obras Públicas, con apoyo de la Policía Municipal y con presencia del Instructor; de este hecho se levantará el acta respectiva; ejecutoriada la sanción y una vez cumplida, se realizará la devolución de lo retirado. En caso de ser necesario se solicitará el apoyo de la Policía Nacional.

Artículo. 268.- De la ejecución de las demoliciones.- Las demoliciones contempladas en los artículos 114 al 119 de esta Ordenanza, deberán ser ejecutadas por el mismo propietario o constructor de la obra en un plazo no mayor de ocho (8) días a partir de la notificación, en caso de no realizarlo por cuenta propia en este plazo referido, estas demoliciones serán ejecutadas o realizadas por las cuadrillas del Departamento de Obras Públicas del GAD Municipal, con las herramientas o maquinarias que sean necesarias. En caso de que el GAD Municipal no cuente con las herramientas o maquinaria adecuada para realizar la demolición, podrá contratar la misma a particulares, cuyo costo será pagado por el infractor a través de la emisión del título correspondiente.

Artículo. 269.- De la ficha de inspección.- Se elaborará una ficha de inspección y una orden de suspensión que será realizada por el respectivo Inspector; esta será entregada y notificada a quien fuera el responsable de la realización de actividades o implantación de usos no permitidos según las normas de derecho, al profesional responsable en el caso de la construcción de obras y al propietario en caso de cambio de usos.



Artículo. 270.- De la utilización temporal del espacio público.- Cuando se requiera la utilización temporal del espacio público para el almacenamiento de escombros o materiales de construcción; o para la adecuación, remodelación, mantenimiento o construcción de obra nueva, el dueño, contratista o patrocinador de la obra civil, fiscal, pública o privada, debe obtener el respectivo permiso de ocupación de vía pública en el Departamento de Servicios Públicos; además deberá delimitar, señalizar y acordonar el área con cerramientos o vallas provisionales de buena apariencia y seguridad (madera, bloque o ladrillo trabado) en el frente de la construcción y por el ancho de la acera, de forma que se restrinja el paso peatonal. Los escombros y materiales de construcción deberán estar apilados y totalmente cubiertos. El valor del metro cuadrado (m²) utilizado por este concepto, será del 0,15 % de un Salario Básico Unificado del trabajador en general que deberá ser cancelado en la Tesorería Municipal.

El permiso de ocupación de vía pública por este concepto, se conferirá siempre y cuando tenga el permiso de construcción respectivo y tendrá vigencia de un mes, pudiendo ser renovado.

Artículo. 271.- De la utilización del espacio público para hormigonados.- Cuando se requiera la utilización del espacio público para la ejecución de procesos de hormigonados de elementos estructurales (losas, columnas y vigas), se otorgará permiso de ocupación de vía pública (acera y calzada) en el Departamento de Servicios Públicos, siempre que los trabajos se los realice con concretera o mixer. El valor del metro cuadrado (m²) utilizado será del 0,08% de un Salario Básico Unificado del trabajador en general que deberá ser cancelado en la Tesorería Municipal.

El permiso de ocupación de vía pública por este concepto, se conferirá siempre y cuando tenga el permiso de construcción respectivo y tendrá vigencia de un día.

Artículo. 272.- De la utilización del espacio público para desbanques y afines.- Cuando se requiera la utilización del espacio público para la realización de desbanques, derrocamientos y desalojos de materiales de construcción, el Departamento de Servicios Públicos otorgará permisos de ocupación de la vía pública (acera y calzada). El valor del metro cuadrado (m²) utilizado para estas actividades, será del 0,10% de un Salario Básico Unificado del trabajador en general que deberá ser cancelado en la Tesorería Municipal.

El permiso de ocupación de vía pública por estos conceptos, tendrá vigencia de hasta cinco días (5), pudiendo ser renovados. Este permiso se otorgará para todos los días de la semana excepto los martes y sábados.

Los trabajos podrán realizarse a partir de las 17H00 (5 pm) con el objeto de no interrumpir el tráfico vehicular y peatonal. El Departamento de Servicios Públicos, facilitará conos y cintas de seguridad, previo la firma de un acta entrega recepción.

Artículo. 273.- De las aceras y calzadas.- Se prohíbe terminantemente el mezclar materiales de construcción manualmente sobre aceras y calzadas, quien inobserve esta disposición será sancionado con un Salario Básico Unificado del trabajador en general según la gravedad de la infracción. Será responsabilidad de los propietarios y promotores de estos procesos, el dejar limpio el espacio público arbitrariamente utilizado.



Artículo. 274.- De la sanción por ocupación de espacios públicos.- Para las personas naturales o jurídicas que ocupen la vía o espacios físicos públicos, con equipos, construcciones, cerramientos, en la ejecución de procesos de hormigonado de elementos estructurales (losas, columnas y vigas), o como depósito de materiales de construcción, escombros y desechos en general, sin contar con el respectivo permiso municipal otorgado por el Departamento de Servicios Públicos, la multa será del 1,20 % de un Salario Básico Unificado del trabajador en general por metro cuadrado.

Artículo. 275.- De la sanción por destrucción del espacio público.- Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se restituirán a cuenta y cargo del infractor, además será sancionado con una multa equivalente al 75% de un Salario Básico Unificado del trabajador en general.

Artículo. 276.- De la sanción por construcción en el espacio público municipal.- Está terminantemente prohibido construir en espacios o propiedades municipales, por constituirse los mismos en bienes de uso público. Quienes infrinjan esta disposición serán sancionados con una multa equivalente a diez (10) Salarios Básicos Unificados del trabajador en general y la demolición total de lo que se haya construido, sin perjuicio de las sanciones contempladas en el Código Integral Penal.

Artículo. 277.- De la supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas.- Es obligatorio el proporcionar la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad, a todas las personas en general y en especial a aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos tanto en el plano horizontal (veredas o aceras), como en los cambios de nivel (gradas) y al incorporar elementos auxiliares que dificulten la libre circulación en cumplimiento del artículo 18 de la Ley Orgánica de Discapacidades constante en el Registro Oficial N° 796 del 25 de septiembre del 2012.

Las edificaciones que en sus frentes hacia las aceras o veredas, tengan diferencia de nivel que impidan la libre circulación a todas las personas en general y sobre todo a las personas con discapacidad de movilidad, deberán retirar dichos obstáculos y dejar nivelada su acera, sin ningún tipo de barreras; los cambios de nivel podrán realizarlos desde la línea de fábrica hacia el interior de su predio. Para la eliminación de estos obstáculos, a los propietarios de los predios, se les concede el plazo de noventa (90) días a partir de la notificación realizada por el Departamento de Servicios Públicos, caso contrario el GAD Municipal realizará los trabajos necesarios, cuyo costo será cobrado al infractor con un recargo adicional en calidad de multa del 20% del costo de los mismos y la Tesorería Municipal emitirá el título de crédito respectivo que será cancelado por el infractor.

En los edificios ya construidos y que son sometidos a adecuaciones o rehabilitaciones y que tengan imposibilidad estructural o funcional, se adoptará las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean técnicamente posibles realizarlas. Deberán observarse además todas las normas INEN que existen sobre la accesibilidad a las personas.

Artículo. 278.- De las sanciones a las infracciones graves.- Las infracciones graves serán sancionadas de la siguiente manera:



Las personas que incumplan con lo dispuesto en el numeral 1, del literal b) del Artículo. 255, sub numeral 1.1 y 1.2; es decir 1.1: en lugares como quebradas, taludes, riberas de ríos, zonas de riesgo, zonas de protección, y en suelos rurales de protección y 1.2: sin la correspondiente autorización administrativa en bienes patrimoniales, entre otros y a los que tengan la consideración de dominio público, serán sancionadas con una multa de cincuenta (50) Salarios Básicos Unificados del trabajador en general.

Las personas que incumplan con lo dispuesto en el numeral 1, del literal b) del Artículo. 255, sub numeral 1.3: sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas; así como también incumplan con lo establecido en el numeral 2, del literal b) del Artículo. 255 que señala: comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso; serán sancionadas con una multa de cien (100) Salarios Básicos Unificados del trabajador en general.

Además de las sanciones pecuniarias, se impondrá, de ser el caso, la suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto; el derrocamiento u otras medidas urgentes, a costa del infractor y/o el decomiso del beneficio obtenido con la infracción.

Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se restituirán.

Artículo. 279.- De la obligación de aprobación de planos y permisos.- El propietario y/o el constructor de la obra tienen la obligación, antes de iniciar los trabajos, contar con los planos aprobados y con el permiso de construcción; este permiso deberá ser exhibido en la obra (copia del permiso pegado e impermeabilizado en un lugar visible) para facilitar el control de la misma.

El pago de la Multa no exime al propietario de la presentación de los planos aprobados y el respectivo permiso de construcción.

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta Ordenanza, así como en el caso de comprobarse falsedad en la declaración prevista en el formulario de requerimiento de la autorización y/o en la memoria técnica del proyecto, dentro de los procedimientos declarativos, se sancionará con el máximo de la pena prevista en los artículos anteriores.

En caso de que el constructor de la obra, permita que la misma se inicie sin contar con los permisos respectivos, será sancionado con una multa de un (1) Salario Básico Unificado del trabajador en general, además de la suspensión de los trabajos hasta que se cuente con el permiso respectivo.

El profesional que aparece como responsable de la Dirección Técnica o Constructor de la obra, tanto en los planos aprobados como en el permiso de construcción, en caso de terminación de su relación laboral con el propietario, deberá presentar por escrito ante el Departamento de Planificación, su desvinculación en la responsabilidad de la Dirección Técnica o Construcción de la obra; en cuyo caso el propietario de la misma, deberá comunicar por escrito al Departamento de Planificación y Desarrollo el nombre del nuevo profesional responsable de los trabajos; de no realizarlo, la obra será suspendida hasta que se cumpla con lo indicado, de acuerdo a lo



determinado en la Disposición General Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Artículo. 280.- De la independencia de las sanciones.- Las multas que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción tendrán entre sí el carácter de independientes, sin perjuicio, de ser el caso, de la aplicación del artículo 257 de esta Ordenanza.

Artículo. 281.- De las infracciones conexas.- En el caso que de la aplicación de los preceptos de la presente Ordenanza, se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido en su máxima pena.

En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrá las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Artículo. 282.- De la exclusión de beneficio económico del infractor.-

1. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer una aprobación de las actuaciones al margen de la Ordenanza y legislación municipal, ni beneficio económico para el infractor.
2. Cuando las actuaciones de reposición de los bienes realice el GAD Municipal, generará un título de crédito a nombre del o los responsables, para recaudar la inversión efectuada.

Capítulo III

Del Procedimiento Sancionatorio

Sección I

Procedimiento Administrativo Sancionatorio

Artículo. 283.- Procedimiento Administrativo Sancionatorio.- Para la ejecución de los procedimientos administrativos sancionadores se aplicará lo establecido en el Código Orgánico Administrativo y la normativa cantonal vigente.

TITULO IX

INCLUSIÓN DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LAS CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

Artículo. 284.- De la Accesibilidad.- De acuerdo a lo que determina el artículo 58 Ley Orgánica de Discapacidades constante en el Registro Oficial N° 796 del 25 de septiembre del 2012, se garantiza el acceso de las personas con discapacidad al entorno físico, a instalaciones abiertas al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales; así como, la eliminación de obstáculos (barreras) que dificulten el goce y ejercicio de los derechos de las personas con



discapacidad, y se facilitará las condiciones necesarias para procurar el mayor grado de autonomía en sus vidas cotidianas.

Artículo. 285.- De la accesibilidad en las infraestructuras y el urbanismo. –

- a) Procurar a todas las personas un uso no discriminatorio y seguro de los espacios públicos urbanizados, con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal. Las personas con discapacidad visual cuando vayan solas o acompañadas por personas y/o perros-guía no podrán ver limitada su libertad de circulación y acceso.
- b) En las zonas urbanas consolidadas, cuando técnicamente no sea posible el cumplimiento de alguna de las especificaciones incluidas en esta Ordenanza, se plantearán las soluciones alternativas que procuren la máxima accesibilidad posible, en función de las circunstancias que concurran en cada caso.

Artículo. 286.- Del Itinerario Peatonal. – Se entiende por itinerario peatonal el ámbito o espacio de paso destinado al tránsito de peatones o al tránsito mixto de peatones y vehículos. Se diseñará su trazado de forma que resulten accesibles y transitables para cualquier persona, procurando el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua.

Los itinerarios peatonales que se proyecten cumplirán las especificaciones técnicas establecidas en esta norma, siempre que ello sea compatible con las condiciones topográficas y una ordenación racional de los nuevos desarrollos. Se justificarán las excepciones.

Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, se procurará que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

Siempre que sea posible el itinerario peatonal accesible ha de cumplir los siguientes requisitos:

- a) No deberán existir escalones aislados ni resaltes. Los desniveles deberán ser salvados de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables para cada caso.
- b) Para facilitar el paso, cruce, giro o cambio de dirección de todas las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento, el itinerario debe poseer con carácter general, una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m que excepcionalmente en zonas urbanas consolidadas permitirá estrechamientos puntuales no inferiores a 1,50 m. La altura libre de paso no será inferior a 2,20 m.
- c) La pendiente longitudinal en todo el recorrido no debería superar el 6% y la transversal debe ser igual o inferior al 2%.
- d) La pavimentación tendrá en cuenta las especificaciones técnicas aplicables para cada caso.
- e) Dispondrá de un nivel de iluminación, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento y conforme al Reglamento correspondiente.
- f) Se establecerá una correcta señalización y comunicación de acuerdo con lo establecido



en los Reglamentos existentes.

- g) En los itinerarios de tránsito mixto de peatones y vehículos por plataforma única, quedará diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones, mediante piso con diferencia cromática y de textura. La preferencia será siempre peatonal, no pudiéndose aparcar ni colocar obstáculos, ni destinarlos a otros usos con terrazas o similares en zonas no habilitadas específicamente.
- h) Las rejillas, alcorques y tapas de instalación deberán estar enrasados con el pavimento, o fuera del espacio libre de paso. El acabado superficial será tal que impida el deslizamiento. Las rejas se diseñarán de forma que el diámetro de los agujeros, lado de su cuadrícula o separación entre barras longitudinales no sea mayor de 1 cm. Cuando se trate de rejas con barras longitudinales estas se colocarán perpendicularmente a la dirección del recorrido principal.
- i) La altura máxima de los bordillos debe ser, con carácter general, de 15 cm. con el perfil redondeado o achaflanado y rebajado a cota +0,00 en el enlace con el paso peatonal.

Artículo. 287.- Del mobiliario urbano. – Mobiliario urbano es el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal que dan servicio a la ciudadanía en su conjunto, y cuya modificación o traslado no genera alteraciones sustanciales.

El mobiliario urbano debe cumplir los siguientes requisitos:

- a) Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas, siendo fácilmente detectables por contraste cromático con su entorno.
- b) Los elementos situados entre 0,40 m y 2,20 m de altura carecerán de elementos salientes que vuelen más de 0,10 m que presenten riesgo de impacto y cualquiera de las piezas que lo conforman estará exenta de cantos vivos.
- c) Su instalación en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrán o colocarán alineados en el sentido longitudinal del itinerario peatonal junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mínima de 0,40 m del límite entre el bordillo y la calzada.
- d) Los elementos salientes adosados a las fachadas o cerramientos que interfieran en un itinerario peatonal deberán ubicarse a una altura mínima de 2,20 m.
- e) Las bancas accesibles tendrán diseño ergonómico con una profundidad de asiento y altura entre 0,40 y 0,45 m contando siempre con respaldo y reposabrazos en ambos extremos. Como mínimo uno de los laterales contará con un área libre de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.



- f) Los grifos accesibles de las fuentes de agua potable estarán situados a una altura comprendida entre 0,80 y 0,90 m y su mecanismo será de fácil manejo. Estas fuentes se comunicarán con un itinerario peatonal accesible y en su área de utilización podrá inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos.
- g) Los bolardos a instalar, con la única excepción de las reposiciones, han de tener una altura entre 0,75 y 0,90 m, un diámetro mínimo de 10 cm y un diseño redondeado y sin aristas. Tendrán diferencia cromática con el pavimento, y en ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible ni reducirá su anchura.
- h) Los cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos que requieran de manipulación instalados en las áreas de uso peatonal deberán ser accesibles a todas las personas.

Artículo. 288.- De las edificaciones de uso colectivo. - Se consideran edificaciones de uso colectivo, a las unidades arquitectónicas independientes o no, cuyos espacios y dependencias son de utilización colectiva o pública, de concurrencia locales, de espectáculos y o reunión, etc.

Artículo. 289.- Del Acceso. –

- a) Todos los edificios de uso colectivo contarán con al menos un ingreso accesible que se comunicará con el exterior mediante un itinerario peatonal accesible atendiendo a las normas INEN, que podrá usarse por las personas que lo precisen como consecuencia de su diversidad funcional.
- b) Las entradas accesibles a los edificios de uso colectivo, o la ubicación de ésta desde el acceso principal, contarán con la señalética correspondiente.

Artículo. 290.- De la comunicación horizontal. - Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente las dependencias y servicios del edificio entre sí y con el exterior deberán ser accesible, con la señalética correspondiente.

Artículo. 291.- De la comunicación horizontal en espacios de uso público. - En los espacios de uso público, para garantizar la accesibilidad a las personas con diversidad funcional visual, cuando la franja de pavimento táctil indicador de dirección hacia los puntos de atención o llamada accesibles se divida en varias guías direccionales se crearán rosetas de 1,20 x 1,20 m de pavimento táctil indicador de advertencia en la intersección.

Para garantizar la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, en edificios relacionados con salud o la geriatría, preferiblemente se instalarán pasamanos en los pasillos con un ancho de



agarre de 5 cm separados del paramento vertical al menos 4 cm. El pasamano superior tendrá una altura comprendida entre 0,90 y 1,10 m mientras que el inferior entre 0,65 y 0,75 m.

En espacios públicos existentes y proyectados por la municipalidad, deberá contemplarse el desarrollo de rampas que garantice la accesibilidad universal en el cantón San Pedro de Pelileo.

Artículo. 292.- De la comunicación vertical. - En los espacios y edificaciones de uso colectivo la accesibilidad entre plantas de un edificio, existirá como mínimo un itinerario accesible que unan las dependencias y servicios en sentido vertical. El diseño de escaleras, rampas y ascensores accesibles, así como los espacios de acceso a dichos elementos cumplirán con las especificaciones recogidas en las normas INEN y la legislación correspondiente.

En el caso de que sólo se pueda instalar un ascensor y que, por problemas técnicos no pueda ser accesible, deberá ser lo más amplio que las condiciones técnicas permitan.

Artículo. 293.- Dependencias. - En el interior de los habitáculos el espacio libre de giro deberá ser, como mínimo, un círculo de 1,50 m de diámetro.

En espacios diáfanos se recomienda facilitar la orientación de las personas con discapacidad visual por medio de franjas guía de encaminamiento.

Artículo. 294.- Servicios Higiénicos Accesibles. - Los servicios higiénicos accesibles de forma general cumplirán con las siguientes especificaciones técnicas:

Siempre que sea exigible la existencia de aseos o vestuarios existirá al menos:

- a) Un aseo accesible por cada 10 unidades o fracción de inodoros instalados, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos. En edificios de titularidad pública municipal y uso colectivo, siempre que sea posible, se dispondrán aseos independientes para cada sexo por cada 10 unidades o fracción de inodoros instalados.
- b) En cada vestuario una cabina de vestuario accesible, un aseo accesible y una ducha accesible por cada 10 unidades o fracción de los instalados. En caso de que el vestuario no esté distribuido en cabinas individuales, se dispondrá al menos de una cabina accesible.

En edificios de titularidad pública municipal y uso colectivo los vestuarios además se dotarán de silla de ruedas de ducha adaptada.

Se dispondrá de un sistema de desbloqueo desde el exterior y de un sistema visual que permita saber si la cabina está libre u ocupada, así como una apertura en la parte inferior o superior para facilitar la comunicación en caso de que la persona quede encerrada.

Artículo. 295.- Parqueaderos. – Los parqueaderos reservados a personas con movilidad reducida estarán situadas próximas al acceso peatonal al aparcamiento y comunicada con el mediante un itinerario accesible.



El diseño de las plazas de aparcamiento cumplirá con lo establecido en las normas INEN que existen para el efecto.

En toda obra pública y privada de acceso público, urbana o rural, deberán preverse accesos, medios de circulación, información e instalaciones adecuadas para personas con discapacidad. Los estacionamientos de uso público y privado tendrán espacios exclusivos para vehículos que transporten o sean conducidos por personas con discapacidad físico-motora, ubicados inmediatamente a las entradas de las edificaciones o ascensores, en los porcentajes que establezcan la ordenanza del PUGS-SPP. En el caso de que se establezca en el área urbana de Pelileo un sistema de estacionamiento tarifados creados, se destinará un porcentaje de parqueaderos claramente identificados mediante señalización y color, de conformidad con el reglamento de la Ley Orgánica de Discapacidades; el porcentaje señalado no será inferior al dos por ciento (2%) del total de parqueos regulares de la edificación o de la zona tarifada.

Artículo. 296.- De la supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas.- Es obligatorio el proporcionar la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad, a todas las personas en general y en especial a aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos tanto en el plano horizontal (veredas o aceras), como en los cambios de nivel (gradas) y al incorporar elementos auxiliares que dificulten la libre circulación en cumplimiento del artículo 18 de la Ley Orgánica de Discapacidades.

Las edificaciones que en sus frentes hacia las aceras o veredas, tengan diferencia de nivel que impidan la libre circulación a todas las personas en general y sobre todo a las personas con discapacidad de movilidad, deberán retirar dichos obstáculos y dejar nivelada su acera, sin ningún tipo de barreras; los cambios de nivel podrán realizarlos desde la línea de fábrica hacia el interior de su predio. Para la eliminación de estos obstáculos, a los propietarios de los predios, se les concede el plazo de noventa (90) días a partir de la notificación realizada por el Departamento de Servicios Públicos, caso contrario el GAD Municipal realizará los trabajos necesarios, cuyo costo será cobrado al infractor con un recargo adicional en calidad de multa del 20% del costo de los mismos y la Tesorería Municipal emitirá el título de crédito respectivo que será cancelado por el infractor.

En los edificios ya construidos y que son sometidos a adecuaciones o rehabilitaciones y que tengan imposibilidad estructural o funcional, se adoptará las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean técnicamente posibles realizarlas. Deberán observarse además todas las normas INEN que existen sobre la accesibilidad a las personas.

Artículo. 297.- Señalización de precaución por ejecución de obras. - Cuando se realicen trabajos de construcción, obras de mantenimiento u otras actividades similares que impliquen ocupación de la vía pública o parte de ella, debe exigirse a los responsables de la ejecución de esas obras, sean entidades públicas o personas particulares, que sitúen señalización de precaución que alerte a los transeúntes del riesgo de accidentes, en particular para las personas con deficiencia visual. Además, se debe prever que tanto la ejecución de los trabajos los materiales usados para su construcción, así como los elementos de protección clodados en la vía, permitan la correcta circulación de todos los peatones, de una forma segura, autónoma y lo más cómoda posible.



DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En la aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sus actualizaciones, se observarán las competencias exclusivas y concurrentes, previstas en la Constitución de la República del Ecuador y demás normativas legales vigentes, en coordinación con los demás niveles de Gobierno.

SEGUNDA. - Las instituciones públicas y privadas, ajustarán sus planes operativos anuales a los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a sus competencias.

TERCERA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, contará con un equipo técnico multidisciplinario interno, encargado de la difusión, y actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; del Plan de Uso y Gestión de Suelo; y, de los Planes Urbanísticos Complementarios que correspondan.

CUARTA. – Forman parte constitutiva de la presente ordenanza las memorias técnicas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; del Plan de Uso y Gestión de Suelo; así como los mapas en formato (.shp)

QUINTA. – Todos los trámites iniciados antes de la vigencia de la presente Ordenanza y que al menos cuenten con anteproyectos de fraccionamiento, urbanización, o de edificación, aprobados por el GAD, continuarán el proceso para la obtención de los correspondientes permisos de acuerdo a la zonificación y tramites vigentes a la fecha de ingreso, pese al cambio de la norma que instituye la presente ordenanza.

Esta disposición se aplicará respecto del otorgamiento de permisos de construcción, fraccionamiento, subdivisión, de propiedades horizontales o similares hasta el plazo de un año luego de aprobado el PDOT y PUGS, posterior al mismo caducarán, y los trámites deberán ser ejecutados en función de esta norma.

Así mismo los propietarios de suelo podrán adaptar o acogerse a los nuevos índices de las zonificaciones siempre y cuando, cumplan con los requisitos establecidos en las normas administrativas definidas para el efecto en el Código Urbanístico del cantón.

SEXTA. No se renovarán los permisos a actividades que impliquen el acopio y gestión de desechos peligrosos y o especiales y las que en general ocasionen un evidente peligro para la seguridad de la población en usos principales vivienda y comercial.

SÉPTIMA.- Las actividades extractivas que están en funcionamiento y que tengan incompatibilidad de usos, podrá seguir funcionando previo informe favorable de la dependencia competente, caso contrario el titular deberá presentar un plan de cierre y abandono.

OCTAVA.- Los certificados de usos de suelo emitidos previos a la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberán actualizarse obligatoriamente.



NOVENA. - En todo lo no establecido en la presente ordenanza, se acogerá lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, y su Reglamento, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, y su Reglamento, Código Orgánico Administrativo; Capítulo VIII Simplificación de Trámites Relacionados con el derecho de las personas a acceder a una Vivienda, constante en el Reglamento Ley Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos y demás normativa conexas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA. - Una vez publicada la Ordenanza en el Registro Oficial, la Unidad de Comunicación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, en un plazo no mayor a 30 días implementará un plan comunicacional inclusivo, a fin de difundir a la ciudadanía del Cantón San Pedro de Pelileo el contenido de esta normativa.

SEGUNDA. - En un plazo de 60 días el Departamento de Planificación y Desarrollo generará el formulario normalizado requerido para la aplicación del Procedimiento administrativo declarativo.

TERCERA. - Las actividades económicas: industrias, lavanderías de jeans, que se encuentren funcionando con permiso o patente de funcionamiento en el cantón y que con la nueva asignación de usos del PUGS se encuentren incompatibles podrán seguir funcionando por un plazo máximo de **tres años**.

CUARTA. - En un plazo no mayor a un año de la publicación en el Registro Oficial de la presente ordenanza, el Departamento de Planificación y Desarrollo deberá actualizar, reformar y/o expedir la Ordenanza que pone en vigencia las Normas de Arquitectura y Urbanismo, anexas a la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN EN ZONAS URBANAS Y RURALES**, mientras tanto estará en vigencia todas las disposiciones establecidas en la Ordenanza antes referida, que no se contrapongan al presente cuerpo normativo.

QUINTA. - En el plazo de un año desde la publicación de la presente Ordenanza la Jefatura de Planificación (responsable de la gestión de Patrimonio), actualizará el inventario de Bienes Patrimoniales del cantón para su correspondiente aprobación por parte del Ministerio de Cultura e Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y elaborará un proyecto de Ordenanza de Gestión de los Bienes Patrimoniales para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.

SEXTA. - El Concejo Municipal en el plazo no mayor a un año desde la publicación de esta Ordenanza aprobará las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

SÉPTIMA. - El Concejo Municipal en el plazo dieciocho meses desde la publicación de esta Ordenanza aprobará las siguientes Ordenanzas: Áreas Patrimoniales; y, Plan de Movilidad.



OCTAVA. En el plazo de 3 meses desde la promulgación de la presente Ordenanza el Departamento de Planificación y Desarrollo junto a las dependencias municipales necesarias, implementarán el Sistema de Licencia única de Funcionamiento y correspondiente con ello, elaborará un proyecto de ordenanza para el manejo y control de las actividades productivas en el cantón, generando un proceso de licencia única de funcionamiento para su correspondiente aprobación por parte del Concejo Municipal.

NOVENA. - Las actividades comerciales y de servicios, centros de diversión en funcionamiento, que cuenten con permiso de funcionamiento y que con la vigencia del plan de Uso y Gestión del Suelo resulten incompatibles a los usos principales podrán seguir operando con permiso provisional de la autoridad competente hasta el 31 de diciembre del 2021, siempre que cumplan con las normas y reglas de saneamiento, seguridad, insonorización y adecuadas condiciones de funcionalidad. Cumplido este plazo deberán reubicarse a los sitios permitidos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

ÚNICA. - Se deroga expresamente toda disposición legal local, que contenga especificaciones de usos, ocupaciones, aprovechamientos de suelo. Para reformar el componente urbanístico del plan, se deberá cumplir con lo dispuesto en la legislación nacional.

DISPOSICIÓN FINAL:

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial y se publicará en la página web institucional y en la Gaceta Municipal.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón San Pedro de Pelileo, a los once, trece, catorce y quince días del mes de septiembre, del año dos mil veintiuno.

Ing. Leonardo Maroto Llerena MBA.
**ALCALDE DEL CANTÓN
SAN PEDRO DE PELILEO**

Abg. Marco H. Riofrío Paredes.
**SECRETARIO DEL
CONCEJO MUNICIPAL**



CERTIFICO: Que, la “**ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PDOT, Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, PUGS 2033**”, fue discutida y aprobada por el Pleno del Concejo Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, en dos debates efectuados en la Sesión Ordinaria del día miércoles 28 de julio del 2.021; y, Sesión Extraordinaria de los días sábado 11, lunes 13, martes 14 y miércoles 15 de septiembre del 2.021; conforme consta del Libro de Actas y Resoluciones de las Sesiones del Concejo Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo.

Abg. Marco H. Riofrío Paredes.
**SECRETARIO DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO. - Pelileo, jueves 14 de octubre del 2021.- Cumpliendo con lo dispuesto en el inciso cuarto, del Artículo 322, del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, remítase tres ejemplares de la “**ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PDOT, Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, PUGS 2033**”, para su sanción y promulgación.

Abg. Marco H. Riofrío Paredes.
**SECRETARIO DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO. - Pelileo, viernes 15 de octubre del 2021.- Por estar acorde con el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, en especial con el Artículo 322, sanciono favorablemente la “**ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PDOT, Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, PUGS 2033**”, y dispongo su cumplimiento conforme lo determina dicho Código.

Ing. Leonardo Maroto Llerena MBA.
**ALCALDE DEL CANTÓN
SAN PEDRO DE PELILEO**



CERTIFICO: Que el Señor Ing. Leonardo Maroto Llerena MBA, en su calidad de ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO, firmó y sancionó la **“ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PDOT, Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, PUGS 2033”**, a los 15 días del mes de octubre del 2021.

Abg. Marco H. Riofrío Paredes.
**SECRETARIO DEL
CONCEJO MUNICIPAL**