



# REGISTRO OFICIAL

## ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado  
Presidente Constitucional de la República

**EDICIÓN ESPECIAL**

**Año II - Nº 319**

**Quito, lunes 18 de  
mayo de 2015**

**Valor: US\$ 2, 50 + IVA**

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA**  
**DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre  
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre  
Segundo Piso  
Telf. 2901 – 629

Oficinas centrales y ventas:  
Telf. 2234 - 540  
3941-800 Ext. 2301

Distribución (Almacén):  
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf. 2430 - 110

Sucursal Guayaquil:  
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto  
Telf. 2527 - 107

Suscripción semestral: US\$ 200 + IVA  
para la ciudad de Quito  
US\$ 225 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

64 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

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

**Pimampiro**  
*Cambiamos Juntos!*  
ALCALDIA 2014-2019

## **ORDENANZA DE DELIMITACIÓN URBANA Y QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

**Considerando:**

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 264 numeral 2 establece la facultad legislativa de los Concejos Municipales para dictar ordenanzas;

Que, entre las atribuciones y deberes constantes en el artículo 280 de la Constitución, señalan que la acción del Concejo Cantonal es conocer los planes, programas y proyectos de desarrollo cantonal; dirigir el desarrollo físico del cantón y la ordenación urbanística; así como el controlar el uso del suelo en el territorio del cantón y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que, entre los fines esenciales de la Municipalidad establecidos en los artículos 54 y 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, están los de procurar el bienestar material y social de la colectividad, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables, así como promover el desarrollo económico, social, medio ambiental y cultural dentro de su jurisdicción;

Que, luego del análisis desarrollado por la Dirección de Obras Públicas; el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial "PDyOT-2027", el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, recoge sistematizadamente las experiencias de la aplicación de la Ordenanza, en función de nuevas necesidades del desarrollo territorial, así como de la participación ciudadana a través de los diversos talleres de socialización, se ha considerado necesario realizar la presente reforma que permita una mejor aplicación de esta ordenanza, con proyección al año 2027; y,

En uso de las atribuciones contempladas en el artículo 239 de la Constitución, en concordancia con los artículos 54 y 55 del COOTAD;

**Expide:**

**LA ORDENANZA DE DELIMITACIÓN URBANA Y QUE REGLAMENTA  
EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

**GENERALIDADES**

**SECCIÓN PRIMERA**

**CAPÍTULO I**

**VIGENCIA, CONTENIDO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES**

**Art. 1.- Vigencia.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro de Pimampiro, que se conocerá por sus siglas "PDyOT-2027", es el instrumento de planificación territorial, (como lo estipula el artículo 241 de la Constitución), que forma parte integrante de la presente ordenanza, como anexo, entrará en vigencia y aplicación a partir de la publicación en el Registro Oficial, y su aplicación será hasta el año 2027.

**Art. 2.- Contenido.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Pimampiro, formuló y elaboró el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, conocido como "PDyOT-2027", bajo la metodología de planificación participativa, con la participación de los actores públicos y privados, conforme lo determina el artículo 302 del COOTAD. El "PDyOT-2027", que es uno de los componentes de dicho Plan, determina las normas generales y específicas, y las previsiones para el uso, ocupación, edificabilidad y fraccionamiento del suelo en todo el territorio que comprende la jurisdicción del cantón Pimampiro, y consta de lo siguiente:

- 1.- DIAGNÓSTICO
- 2.- PROPUESTA
- 3.- MODELO DE GESTION
- 5.- ORDENANZA
- 6.- PLANOS Y MAPAS

**Art. 3.- Ámbito de Aplicación.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial "PDyOT", así como las disposiciones de la presente ordenanza que lo contiene, y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Cantón San Pedro de Pimampiro, son de fuerza obligatoria general y de aplicación en todo el territorio cantonal. En consecuencia, toda intervención en el uso, ocupación, utilización y fraccionamiento del suelo que se realice en el cantón, se regirá por estas disposiciones.

Para la aplicación de la Ordenanza se tomará en cuenta los planos y los documentos de sustentación del contenido:

Mapa 1. Límite urbano de la parroquia Pimampiro



Mapa 2 Sectores con codificación de planificación



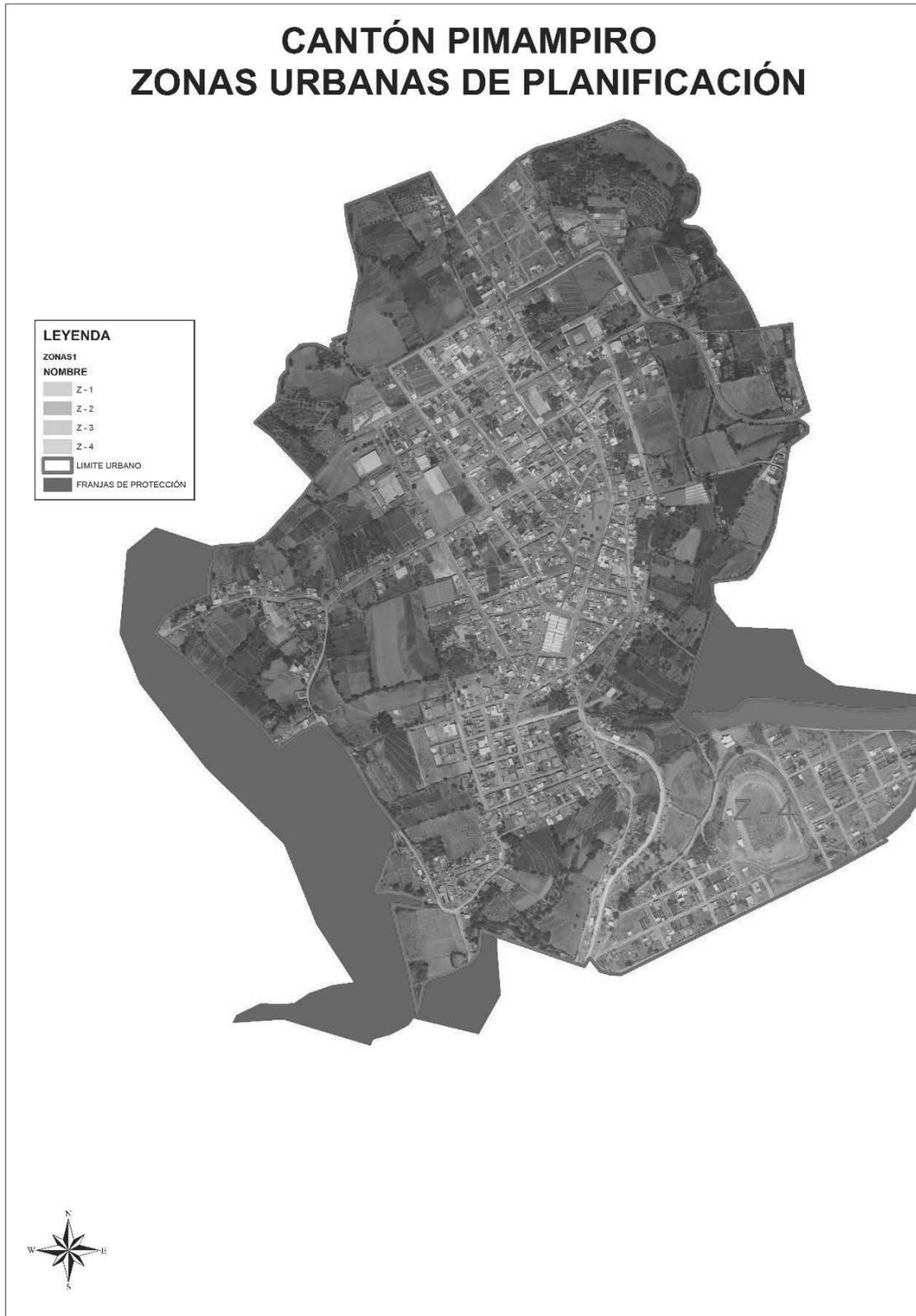
Mapa 3 Sectores urbanos de planificación



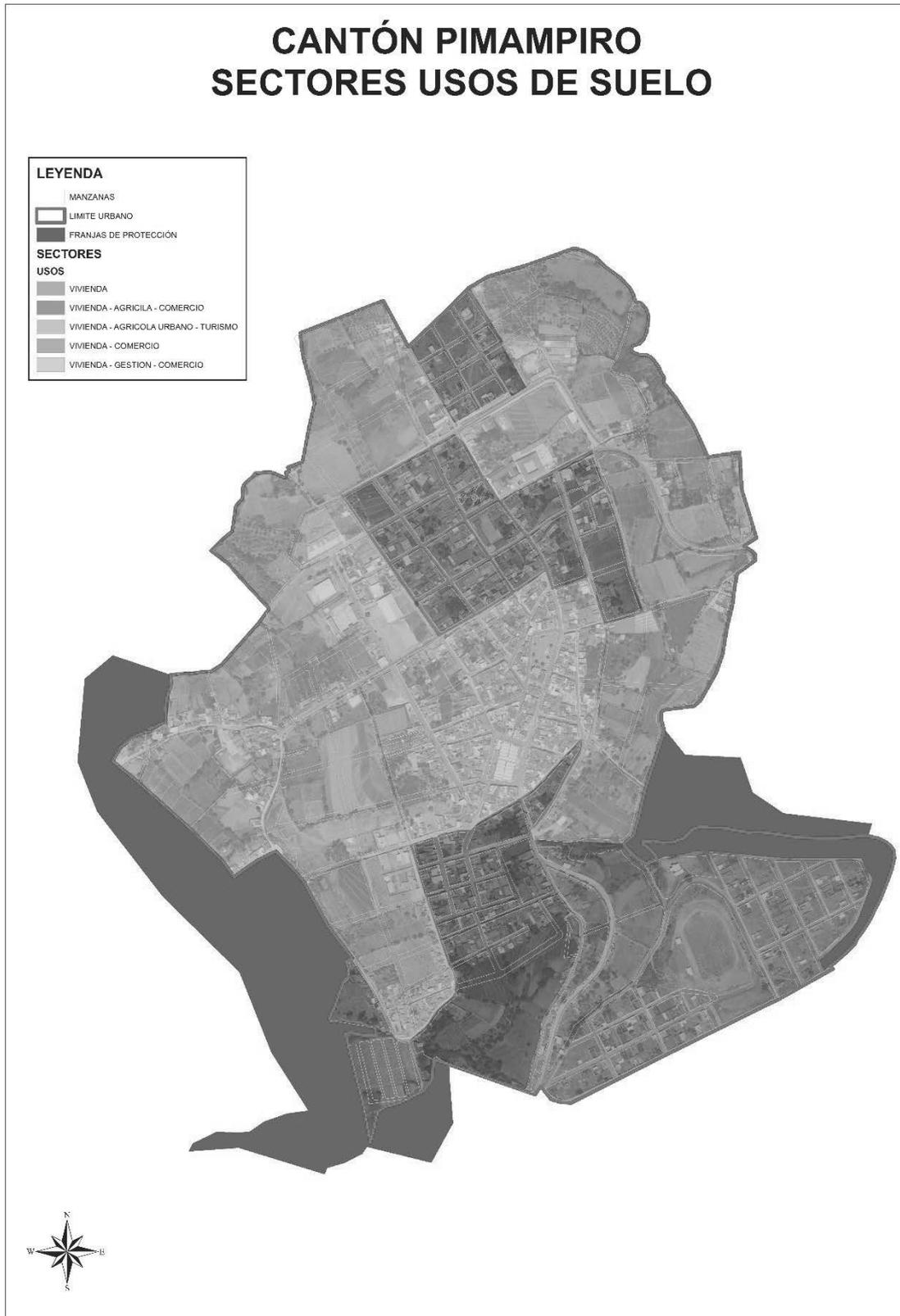
Mapa 4 Plataformas urbanas de planificación de la parroquia Pimampiro



Mapa 5. Zonas urbanas de planificación de la Parroquia Pimampiro



Mapa 6. Sectores de usos de suelo en la parroquia Pimampiro



Mapa 7. Límite urbano de la comunidad Chaguayacu



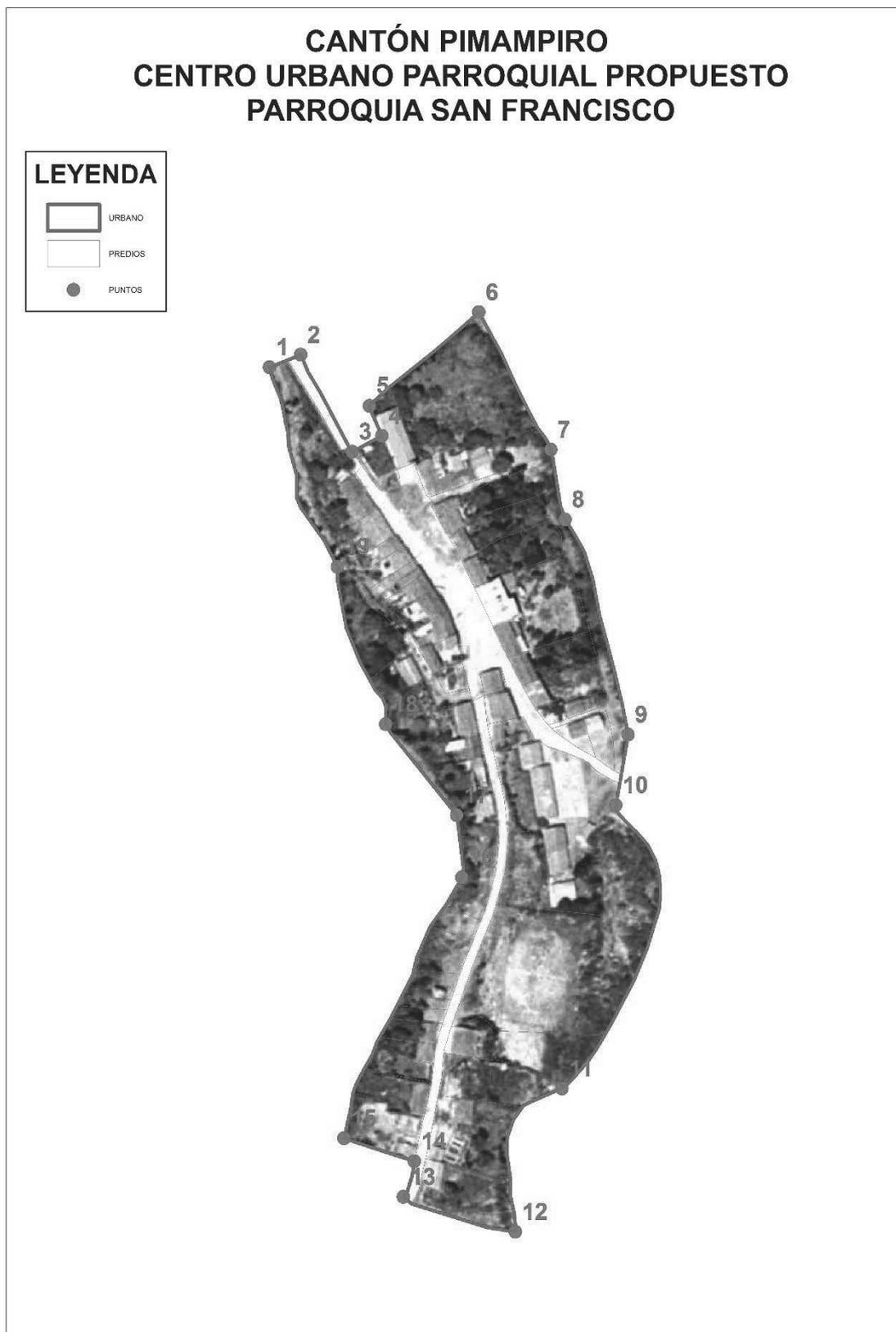
Mapa 8. Límite urbano comunidad Paragachí



Mapa 9. Límite urbano de la parroquia Mariano Acosta



Mapa 10. Límite urbano de la parroquia San Francisco De Sigsipamba



Mapa 11. Límite urbano de la parroquia Chuga



**CUADROS.**

Calculo de densidades.

Ocupación de suelo- situación actual.

Lote mínimo calculado y propuesto.

Propuesta de Ocupación de Suelo.

**Art. 4.- Definiciones.-** Para efectos de aplicación de esta ordenanza, de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Cantón San Pedro de Pimampiro y demás documentos que forman parte del "PDyOT", se establecen a continuación las siguientes definiciones.

**ÁREA TOTAL.-** Es la superficie total de un predio individualizado, con linderos y medidas precisas.

**ÁREA ÚTIL.-** Área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a la malla vial intermedia, local, franjas de control ambiental de las vías de la malla vial arterial y las zonas de cesión para parques y equipamientos comunales públicos.

**ÁREA AFECTADA.-** Es aquella en la que no se permite construcción alguna y que son ocupadas y destinadas a:

- a. Proyectos municipales de vialidad y equipamiento;
- b. Derechos de vías estipulados en la Ley de Caminos;
- c. Franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica;
- d. Acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tubería de alcantarillado, considerados como redes municipales;
- e. Franjas de protección naturales de quebradas, aún cuando estas hayan sido rellenadas, lagunas, canales de riego, riberas de ríos;
- f. Zonas inundables;
- g. Terrenos inestables o que presenten pendientes superiores al 35%; y,
- h. Las destinadas a vías creadas por los urbanizadores, y se integren al sistema vial planificado por la Municipalidad.
- i. Prolongaciones de vías en caso de ser necesario.

**ÁREA VERDE.-** Es el área destinada al uso de actividades deportivas, de recreación, espacios abiertos, libres, arborizados o jardines ornamentales de carácter comunitario.

**ÁREA COMUNAL.-** Es el área destinada a la implantación de los siguientes servicios:

- a. Centros educativos;
- b. Puestos o retenes policiales;

c. Locales de salud, (hospital, centros de salud, subcentro, y puesto de salud);

d. Equipamiento deportivo (estadios, coliseos, canchas de uso múltiple;

e. Gestión y administración (casas comunales, entre otros).

f. Parqueaderos.

**LOTE.-** Denominase, al bien inmueble urbano o rural, inscrito y registrado en el sistema catastral municipal.

**URBANIZACIONES.-** Se considera urbanización, a la división de una propiedad en el área urbana de la ciudad, o en la cabecera parroquial rural, en las áreas de expansión urbana o en los centros poblados, en la que se diseñe vías por parte del urbanizador para habilitar una superficie de terreno con miras a la edificación de viviendas; dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público, con fácil acceso para ser dotadas de infraestructura básica aptas para construir, o que comprenda más de diez lotes.

La superficie mínima de los lotes en áreas urbanas o rurales, será la determinada por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial "PDyOT-2027".

**FRACCIONAMIENTO.-** Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana y rural, la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a una vía pública, existente o en proyecto.

**REESTRUCTURACIÓN DE LOTES.-** Se entiende como reestructuración de lotes, a un nuevo trazado de fraccionamientos o subdivisiones, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a. Regularizar la configuración de los lotes a las exigencias del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial "PDOT-2027" en vigencia; y,
- b. Distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

**FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA.-** Considérese fraccionamiento agrícola a la división en dos o más lotes de terreno de un predio ubicado en la zona rural. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a esta ordenanza, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el Concejo del GAD-SPP.

**INTEGRACION O UNIFICACION DE LOTES.-** Es la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial.

**VÍAS ARTERIALES.-** Son las destinadas para conducir el tránsito de la manera más fluida posible y con el menor volumen de obstáculos.

**VÍA COLECTORA.-** Son las destinadas a conducir el tráfico de las calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento o hacia arterias de gran volumen.

**VÍA LOCAL.-** Su destino principal es el dar acceso a los lotes del fraccionamiento.

**VÍA PEATONAL.-** Son las que sirven exclusivamente para el tránsito peatonal.

**ACERA O VEREDA.-** es un camino para peatones que se sitúa a los costados de una calle o calzada.

**BORDILLO.-** es el lugar de unión entre la acera transitable por peatones y la calzada transitable por vehículos. Suele implicar un pequeño escalón de unos cinco o diez centímetros entre ambas superficies. Esto evita que tanto el agua como los vehículos invadan la acera.

También se colocan bordillos en las líneas de encuentro con otras superficies como: césped, arena, interior y exterior de recintos, suele usarse como separador en ciclovías para protegerlas del tránsito vehicular.

**CALZADA.-** Se denomina calzada a la parte de la carretera destinada a la circulación de los vehículos, se compone de un cierto número de carriles y su zona exterior llamado arcenes, que no pertenecen a la calzada (donde no se debe circular excepto en circunstancias especiales).

**PARTERRE.-** Es un diseño de un jardín a nivel de la superficie del terreno que consiste en plantar lechos de flores o de hierbas delimitados por arriates de plantas perennes o por bordillos formando una entre vías opuestas.

**LINEA DE FABRICA.-** Es el lindero o límite de un lote con relación a una vía pública, definido legalmente por la Dirección de Obras Públicas.

## CAPÍTULO II

### DE LAS MODIFICACIONES AL PLAN

**Art. 5.- Evaluaciones y Revisiones.-** Las disposiciones y contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial "PDyOT", deberán ser revisados cada año, a partir de su aprobación y vigencia. Para su revisión será necesaria una previa evaluación, sobre la base de un análisis desarrollado por el Departamento de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, que recogerá sistematizadamente las experiencias de su aplicación en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial.

De encontrarse usos y ocupaciones no previstas en el Plan, que fueren de tal importancia que alterasen sustancialmente el uso del suelo planificado, se procederá a la revisión, en fechas y períodos distintos a los especificados.

**Art. 6.- Procedimiento para las Revisiones.-** La Dirección de Obras Públicas (unidad Técnica de Ordenamiento Territorial) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, elaborarán la revisión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial "PDyOT" mediante un informe, cada año, o, formulará los planes parciales y especiales.

El informe de revisión del "PDyOT", o la formulación de planes parciales y especiales, serán sometidos a consideración de la Comisión de Planeamiento y Urbanismo, la cual podrá plantear sus observaciones y recomendaciones en un término no mayor a 30 días a partir de la entrega del expediente, en el que se considerarán las observaciones entregadas por la ciudadanía. Con el Informe de la comisión, se someterá a consideración del Concejo en pleno para su aprobación.

**Art. 7.- De las Modificaciones al Plan.-** La Unidad Técnica de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, y La Dirección de Obras Públicas, una vez realizadas las evaluaciones y revisión de los informes y de encontrarse la necesidad de efectuar modificaciones al "PDyOT", fundamentadas en estudios técnicos que evidencien variaciones en 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 incidan sustancialmente sobre la ordenación y uso del suelo, deberán hacerlo mediante la formulación de reformas de la presente ordenanza, planes parciales o planes especiales.

**Art. 8.- De la aprobación y vigencia de las modificaciones al Plan.-** Las modificaciones al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial "PDyOT", determinadas a través de las revisiones efectuadas al mismo, siguiendo el procedimiento señalado en los artículos anteriores, serán aprobadas por el Concejo en pleno, mediante reforma a esta ordenanza que será obligatoriamente actualizada y codificada, cuya vigencia se dará a partir de su publicación en el Registro Oficial. 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 o del "PDyOT", ni aplicarlas en forma distinta a su interpretación por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro.

**Art. 9.- Disposiciones del Plan susceptibles de Modificación.-** Únicamente podrán modificarse las siguientes disposiciones del "PDyOT", previo análisis técnico en base a lo que contempla el artículo 7 de la presente ordenanza:

- a) Usos de suelo no previstos que alteren sustancialmente el uso del suelo planificado.
- b) Trazados viales, en cuanto a desplazamientos de ejes viales, sin reducción de ancho total de vía. Las vías planificadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, que aún no han sido habilitadas no podrán ser eliminadas bajo ninguna circunstancia.
- c) Localización del equipamiento urbano, zonal, sectorial y local.

- d) Orden de prioridades de ejecución de proyectos previstos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, para lo cual se aplicará lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).
- e) Límites entre áreas urbanas y urbanizables, sin que se incorporen a las mismas partes de áreas no urbanizables.
- f) Parcelaciones defectuosas, mediante reestructuraciones parcelarias, para regularizar la configuración de las parcelas y/o distribuir equitativamente entre los propietarios, los beneficios y las cargas de la ordenación urbana.
- g) El uso del suelo principal y las condiciones de edificabilidad previstos para un predio en particular, permitirá la implantación de equipamiento urbano, o de servicios, de salud, culto, educación, bienestar social, recreación; que contemplen edificación sean éstos de origen público o privado. Para ello la Dirección de Obras Públicas deberá determinar mediante informe:
1. La necesidad y conveniencia de su implantación en dicho predio;
  2. El beneficio colectivo que se obtenga por tal modificación; y
  3. Que el proyecto propuesto cumpla con las normas de arquitectura y urbanismo definidas para el tipo de equipamiento o servicio del que se trate.
- h) Si en un sector determinado, existieren usos del suelo o edificaciones construidas con anterioridad a su vigencia, que se hallen en contravención con estas regulaciones, no se modificarán las regulaciones determinadas en la presente ordenanza, salvo el caso que dichos usos o edificaciones superaren el 60% del total del sector.

**Art. 10.- Disposiciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial "PDyOT", no susceptibles de Modificación.-** Si una persona particular se considerare afectado por la aplicación de las disposiciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial "PDyOT", de esta ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, relativas a: condiciones de uso y ocupación del suelo, edificabilidad o fraccionamiento, no se modificarán tales disposiciones por salvaguardar su interés o conveniencia.

De existir edificaciones que se afectaren por la aplicación del "PDyOT", y que contravengan a la Ordenanza de Normas de Arquitectura y Urbanismo, cuya construcción no haya sido autorizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, las cuales se hubieren realizado al tiempo de vigencia de estas normativas, no tendrá lugar ninguna modificación al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial "PDyOT", o a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, para salvaguardarlas, quedando afectadas permanentemente, por lo que deberán ser derrocadas sin derecho a

indemnización alguna, conforme lo estipula el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para lo cual debe existir juzgamiento del Comisario de Construcciones y emitir resolución de dicha autoridad.

La autorización de construcciones que contravengan a las disposiciones contenidas en esta ordenanza, en el "PDyOT", y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, otorgada por funcionarios municipales o por quien deba otorgarla, dará lugar a la sanción correspondiente e inmediata a quien así lo hubiere hecho, para lo cual se instaurará el correspondiente sumario administrativo.

Los proyectos de nuevas urbanizaciones y lotizaciones no modificarán las normativas de uso, ocupación de suelo, edificación, y fraccionamiento, establecidas por el "PDyOT", para una zona o sector urbano o área determinada (urbanizable).

**Art. 11.- De la interpretación de las disposiciones de la Ordenanza y del Plan.-** En caso de necesidad de interpretación de los contenidos de esta ordenanza y del "PDyOT", solamente al Concejo Cantonal le corresponde hacerlo en forma obligatoria, así como acordar su modificación, y lo hará mediante ordenanza interpretativa, que tendrá el carácter de definitiva, sobre la base de la documentación del "PDyOT" y los informes de la Dirección de Obras Públicas y de Asesoría Jurídica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro. Esta Ordenanza deberá ser igualmente publicada en el Registro Oficial.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LAS NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN DEL "PDyOT" DEL SUELO Y SU CLASIFICACIÓN GENERAL**

**Art. 12.- Del Suelo.-** Se considera suelo al soporte físico territorial donde se implantan los usos y actividades previstos, al igual que la habilitación del suelo se establecerá conforme a lo que dispone el "PDyOT", y esta ordenanza.

**Art. 13.- De la Clasificación del Suelo.-** Para efectos de aplicación del "PDyOT", y de esta ordenanza, se han definido para el cantón, tres clases de suelo:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

**Art. 14.- Suelo Urbano.-** Corresponde a los asentamientos consolidados en la ciudad y en las cabeceras parroquiales, que está destinado a la implantación densa de la habitación.

Tendrán la condición de suelo urbano:

- Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como

suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

- Los terrenos que el plan general incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.
- Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

El plan distingue 2 categorías de suelo: urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano que el Plan defina expresamente como tales por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior. Todo el suelo urbano que el Plan no defina expresamente como no consolidado se considerará suelo urbano consolidado

También se considera suelo urbano, los asentamientos de población y de actividades productivas en proceso de consolidación en las parroquias rurales a los caseríos y comunidades, destinados principalmente a vivienda y actividades complementarias de la agricultura y vivienda.

**Art. 15.- Suelo urbanizable.-** Son las áreas de reserva y manejo estratégico que garantiza la incorporación paulatina y adecuada a los requerimientos de nuevos desarrollos urbanos, por lo que se ha clasificado en dos categorías:

- suelo urbanizable delimitado.- se considera al trazado por sectores y el plan ha puesto sus condiciones para su desarrollo.
- suelo urbanizable no delimitado.- es el suelo donde el Plan no ha definido nada pero tampoco está prohibido urbanizar.

Para este estudio se identifica como suelo urbanizable no delimitado al sector sur de la ciudad tomando de referencia los puntos P41 al P45 del plano de límite urbano, que busca la integración y complementación con las dinámicas de la ciudad existente.

Estos nuevos desarrollos deberán ejecutarse bajo la planificación concertada y utilizando patrones que garanticen la comunicación y movilidad, la dotación de infraestructura, equipamiento, servicios y la asunción de roles protagónicos predeterminados de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial "PDyOT-2027".

**Art. 16.- Suelo no urbanizable.-** Son las áreas de protección y reserva estratégica que garantizan el equilibrio ecológico, la sostenibilidad y la vida, constituyen el soporte básico de los recursos naturales, la biodiversidad, la producción agrícola, los páramos, los recursos forestales, las reservas hídricas y los procesos ecológicos que deben ser preservados. Incluye además las

áreas de riesgo que se suscitan por causas naturales. Las definiciones de los usos de suelo y la delimitación de los mismos deberán estar a cargo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, y con la participación de las Juntas Parroquiales y/o comunidades.

#### CAPÍTULO IV

#### DEL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

#### SECCIÓN PRIMERA

#### REGULACIONES

**Art. 17.- De la utilización del suelo.-** La utilización del suelo, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la ordenación territorial y de conformidad con la clasificación y calificación del suelo que se establecen en el "PDyOT", y en esta ordenanza.

**Art. 18.- Del ordenamiento del territorio y la incidencia en el uso del suelo.-** Las disposiciones del "PDyOT", y de esta ordenanza, se aplicarán dentro de los límites del cantón San Pedro de Pimampiro, y tienen como finalidad, regular la ocupación, fraccionamiento y uso del suelo; ejerciendo control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa, así como también en las construcciones o edificaciones, el estado, destino y condiciones de ellas.

Las normas del "PDyOT", y esta ordenanza, prevalecen sobre las de cualquier otra en materia de ordenamiento territorial, aún sobre las ordenanzas y las normas de carácter especial.

#### SECCIÓN SEGUNDA

#### DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

**Art. 19.- Deberes y atribuciones de los propietarios de suelo urbano.-** Los propietarios del suelo urbano deben:

- Reconocer la contribución especial de mejoras correspondiente a la recuperación de la inversión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro.
- Solicitar el permiso de construcción.
- Edificar en los lotes en el plazo fijado en el permiso correspondiente.
- Ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos.
- Destinar el suelo a usos conforme a lo establecido en el "PDyOT".
- Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- Sujetarse a las normas de protección del medio ambiente, del patrimonio arquitectónico y urbano.

Los propietarios del suelo urbano tienen las siguientes atribuciones:

- A edificar, esto es la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente, que nace con la aprobación del plano de la edificación;
- A incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo al permiso otorgado.

**Art. 20.- Deberes y Atribuciones de los propietarios de suelo urbanizable.-** Los propietarios del suelo urbanizable están obligados a:

- Desarrollar únicamente los usos contemplados por el “PDyOT” y la reglamentación correspondiente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro.
- Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de salubridad, seguridad y ornato.
- Sujetarse a las normas de protección del medio ambiente, del patrimonio arquitectónico y urbano, y del patrimonio arqueológico en caso de existir.

Los propietarios del suelo urbanizable, están facultados a:

- Urbanizar conforme a lo previsto en el “PDyOT”, y que nacen con la calificación del suelo y comprende la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras, para que adquiera la condición de predio urbanizado. Sin embargo, los propietarios de estos suelos, podrán solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, autorización para urbanizar en otros períodos diferentes a los previstos en el “PDyOT”, siempre y cuando, doten de todos los servicios básicos e infraestructura requerida, a su costo y responsabilidad.

**Art. 21.- Deberes y Atribuciones de los propietarios de suelo no urbanizable.-** Los propietarios del suelo no urbanizable, deben:

- Requerir la autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro para efectuar construcciones en suelo no urbanizable.
- Destinar a usos, conforme a lo establecido en el ordenamiento y la legislación sectorial que los regule, con fines agropecuario, forestal, turístico, recreacional, y en general, a los vinculados al aprovechamiento racional de los recursos naturales.
- Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- Sujetarse a las normas de protección del medio ambiente, del patrimonio arquitectónico, del patrimonio arqueológico en caso de existir y protección del paisaje.

Los propietarios del suelo no urbanizable están facultados a:

- Edificar, únicamente construcciones que guarden relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o cultivo, y con la extensión y características de la propiedad, siempre que se ajusten a los planes y a las normas vigentes; excepto en suelo de protección de laderas, quebradas y riberas de ríos.
- A construir, edificaciones de instalaciones destinadas al servicio público o comunitario, a la ejecución, mantenimiento o funcionamiento de las obras públicas, así como a vivienda del propietario del predio.
- A implantar usos relacionados con la explotación agropecuaria, que por su dimensión agroindustrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están ligados a la tierra. Estas instalaciones deberán contar con una franja de amortiguamiento perimetral, en la cual, no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para siembra de especies forestales, arbustos y cultivos. El ancho y las condiciones de esta franja, se determinará de acuerdo a la actividad agroindustrial a implantarse, no debiendo ser menor a 30 metros.

En las tierras pertenecientes a las comunas y cooperativas agrícolas, éstas pueden: definir, limitar y regular los usos de suelo de mutuo acuerdo entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, el MAGAP, sobre la base de los estudios realizados por el “PDyOT”, y la Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro.

### **SECCIÓN TERCERA**

#### **DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL**

**Art. 22.- De las atribuciones Municipales.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, tendrá las siguientes facultades:

- Ajustar su acción a las previsiones del “PDyOT”.
- Obtener de los sectores: públicos, privados y social, la información necesaria para la aplicación del “PDyOT”.
- Implementar los planes e instrumentos de desarrollo territorial a los que se refiere esta ordenanza.
- Aplicar las normas para la utilización del suelo según el porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, las características y el destino de éstas.
- Adoptar las medidas necesarias para la ejecución del ordenamiento.
- Ejercitar las facultades previstas en esta ordenanza para el mantenimiento del control territorial.

- Promover y facilitar la participación de la comunidad a través del “Consejo de Planificación Cantonal”, en todas las etapas de ejecución del ordenamiento, de las obras y en el mantenimiento del orden urbanístico.

**Art. 23.- Del control territorial.-** Tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones en control de uso y ocupación del suelo estén de acuerdo a la reglamentación y normativa propuesta en el “PDyOT”, así como restablecer en su caso la ordenación infringida.

La Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, está facultado para emitir informes al respectivo Comisario, en caso de existir infracciones, para que éste actúe en función de lo que expresa esta ordenanza y más normas jurídicas vigentes. En consecuencia, el Comisario cubrirá todo el territorio cantonal, en función de las estructuras territoriales señaladas en el “PDyOT”.

**Art. 24.- De la Gestión Territorial.-** Se entiende por gestión territorial, a la facultad que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, para estudiar, tramitar y aprobar planos de fraccionamiento de predios (lotizaciones, urbanizaciones), reestructuraciones parcelarias, integración parcelaria, invernaderos, proyectos de diseño urbano y de edificaciones, expedir permisos de construcción, de habitabilidad y de propiedad horizontal, de acuerdo a lo que establecen las leyes, ordenanzas, y reglamentos vigentes.

Esta facultad será ejercida por la Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, y se extenderá a las Parroquias respectivas, Mariano Acosta, San Francisco de Sigsipamba y Chugá.

#### SECCIÓN CUARTA

##### DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

**Art. 25.- De la Planificación.-** Se entiende por planificación al proceso global que identifica las acciones físicas, institucionales y reglamentarias que debe emprender el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, a través del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial “PDyOT-2027”, con el fin de lograr un desarrollo sustentable que les permita a las presentes y futuras generaciones usufructuar de los recursos naturales y realizar actividades socio económicas necesarias para su mejoramiento material dentro de un criterio de desarrollo sostenible.

**Art. 26.- De los Instrumentos de Planificación.-** Constituyen instrumentos de la planificación: el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y los Planes Parroquiales.

**Art. 27.- Del Plan de Ordenamiento Territorial.-** Es un componente del Plan de Desarrollo, cuyo ámbito de aplicación es todo el territorio cantonal:

- Clasifica y determina los usos generales del suelo,

- Garantiza reserva de suelo apropiadas para el desarrollo organizado del territorio
- Establece programas para su desarrollo y ejecución.

**Art. 28.- De los Planes Parroquiales.-** Los planes parroquiales son instrumentos de planeamiento del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, y cuyo objetivo es la ordenación y desarrollo particularizados.

**Art. 29.- De los Planes Especiales.-** Son instrumentos de planificación, que se desarrollarán en áreas delimitadas para, este efecto por el “PDyOT-2027”, o con otras finalidades específicas, en toda clase de suelo y está orientado a definir en detalle un área que enfrente problemas de ordenamiento, de la solución de temas específicos, dentro de los sistemas generales o de la estructura urbana y territorial. Acoge o modifica las determinaciones sobre ordenamiento, usos y ocupación del suelo definidos por el “PDyOT-2027”

- Va a determinar reservas de suelo, para equipamientos: educativo, cultural, salud, bienestar social, turístico, recreativo, deportivo y demás servicios.
- Además, determina el trazado y características geométricas de la red vial y sus enlaces con los sistemas generales y
- El trazado de las redes de infraestructura: como agua potable, alcantarillado, telefonía y electricidad.
- Crea dotaciones urbanísticas y de equipamientos comunitarios
- Soluciona problemas de circulación, estética y mejora el medio ambiente
- Interviene en estructuras urbanas y arquitectónicas existentes
- Interviene para su protección o transformación en áreas vegetales y bosques
- Impide la construcción y localización de usos perjudiciales en las zonas y sectores definidos en el “PDyOT”.
- Realiza obras de infraestructura para mejorar las condiciones de higiene y seguridad
- Define el manejo de las fuentes de agua para la producción, la recreación y el consumo
- Protege la conservación del Patrimonio (tangibles e intangibles), histórico, artístico y natural, elementos naturales y urbanos característicos: plazas, calles, edificaciones y conjuntos de interés, jardines de carácter histórico o botánico.

**Art. 30.- De las Normas y Ordenanzas Especiales.-** Se consideran todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan

aspectos relacionados con la aplicación del plan y los usos del suelo que se dicten para el cumplimiento de lo dispuesto en el -PDyOT-. La formulación de estas ordenanzas podrá revisar y modificar al -PDyOT-, previo informe del Departamento de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, las cuales deberán igualmente ser publicadas en el Registro Oficial para su aplicación y vigencia.

## **SECCIÓN QUINTA**

### **DE LOS MECANISMOS DE GESTIÓN**

**Art. 31.- De la participación ciudadana.-** La comunidad participará en el proceso de seguimiento de la ejecución de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, programas y proyectos previstos en el "PDyOT", mediante:

- a) **Información Ciudadana:** Todo ciudadano tendrá derecho a ser informado por escrito por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, del régimen urbanístico aplicable a una propiedad o sector, lo cual puede hacerse a través del formulario de normas particulares.
- b) **Divulgación de Planes y Proyectos:** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, divulgará obligatoriamente, las normas ordenanzas, planes, programas y proyectos relacionados con el "PDyOT", a través de los medios de comunicación colectiva, para la consulta e información de la ciudadanía.
- c) **Consejo de Planificación Cantonal:** Los habitantes del Cantón están representados por dicho Consejo, a fin de poner en práctica mecanismos de evaluación y vigilancia directas sobre la ejecución y cumplimiento de los planes y de las ordenanzas.

Las recomendaciones que este Consejo formulen dentro del proceso de consulta, constituyen elementos de juicio para la administración municipal, pero no son obligatorias.

**Tendrán como derechos y obligaciones:** recibir de parte de la administración del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, la información relativa al financiamiento, a la contratación y al cronograma de ejecución de los proyectos y obras previstas en los planes; recabar la información y formular propuestas orientadas a garantizar la oportuna ejecución del proceso de planeamiento; recurrir al órgano superior con queja por la morosidad u omisión en el cumplimiento de los instrumentos de planificación.

**Art. 32.- De la Actuación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, podrá actuar con la ciudadanía de la siguiente manera:

- a) **Compensación:** Tiene por objeto la gestión y ejecución de las obras de habilitación por los propietarios del suelo comprendido en una unidad de actuación con igual distribución de beneficios y cargas; se desarrollará bajo el control de una junta de compensación que estará compuesta por los propietarios involucrados y por un representante del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, la que funcionará de acuerdo al reglamento que se dicte para el efecto, mediante la expedición de la respectiva ordenanza.
- b) **Cooperación y Cogestión:** Es la participación y cooperación compartida entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, y los sectores público, social o privado para la ejecución de programas y proyectos de infraestructura y servicios. Los convenios de cooperación y cogestión se regirán por un reglamento establecido para dicho fin, mediante la expedición de la respectiva ordenanza y la aprobación por el Concejo del respectivo convenio.
- c) **Negociación de Mutuo Acuerdo:** Antes de proceder a la expropiación y luego de resuelta la declaratoria de la utilidad pública por el Concejo, la Municipalidad podrá convenir con el afectado libremente y de mutuo acuerdo, sus aspiraciones para un proceso de negociación. Dentro de esta etapa las partes podrán auxiliarse de los dictámenes o pericias que juzguen conveniente para la determinación del proceso. Una vez convenidos los términos de la negociación se dará por terminado el proceso iniciado.
- d) **Expropiación:** Si no hubiere acuerdo en la negociación, se procederá al trámite de expropiación según lo previsto en la Ley del COOTAD. La expropiación se adoptará para la ejecución de los instrumentos de desarrollo y de ordenación, y se ejecutará de acuerdo a lo que dispone la Ley del COOTAD y el Código de Procedimiento Civil.
- e) **Reestructuración Parcelaria:** Consiste en la regularización de dos o más terrenos comprendidos en una unidad de actuación en suelo urbano y urbanizable para su nueva división, de acuerdo a lo establecido por los instrumentos de ordenación, a fin de que el nuevo parcelario y el trazado vial resultantes de esta operación, correspondan a lo que el planeamiento haya definido para el área. Los predios resultantes deberán ser adjudicados a sus mismos propietarios en proporción a sus respectivos derechos, y en la parte que le corresponda al municipio. Esta operación será realizada a petición de parte, o por iniciativa de la municipalidad. Se realizará obligatoriamente con algunos de estos fines: regularizar la configuración de los lotes o parcelas o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas; distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana; relinderación entre predios vecinos, sin que esto implique división de lotes, pudiendo producirse reajuste de áreas en los predios involucrados; y regularizar las subdivisiones de hecho provocadas por caminos peatonales o

vehiculares existentes, o por la intervención urbanística del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro.

**CAPÍTULO V**

**DE LA ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO**

**Art. 33.- Las Plataformas Urbanas.-** La ciudad San Pedro de Pimampiro desde su emplazamiento inicial ha estado condicionada por una intrincada orografía territorial; (las quebradas secas, los taludes y hondonadas) configuran 3 plataformas relativamente regulares cuyas características han posibilitado el desarrollo urbano., identificables geográficamente a partir del sucesivo escalonamiento desde la plataforma alta, conformando otra plataforma media y por ultimo una plataforma baja totalmente plana, esta característica es en toda la delimitación urbana

**Art. 34.- Las Zonas Urbanas.-** De forma progresiva el crecimiento demográfico y productivo presionan los límites naturales y jurisdiccionales, en este “proceso” se han definido y delimitado zonas de ocupación urbana consolidado y no consolidado. Se considera consolidado a los sectores 1, 2, 3b, 4b, 4c y 5 del plano de zonificación.

En el territorio ocupado por la ciudad San Pedro de Pimampiro se reconocen 4 zonas cuyas características y ubicación las identifican a cada una.

**Art. 35.- Los Sectores Urbanos.-** Son partes diferenciadas de la ciudad, caracterizadas por cumplir un rol específico, la presencia de una morfología urbana particular, constituida por tipologías arquitectónicas específicas; estos sectores se definen a través de su conformación en el tiempo.

Los sectores urbanos se estructuran en el modelo de ordenamiento territorial a partir del análisis de:

- 1.- Estructura morfológica (trazado urbano, amanzanamiento, parcelario y tejido)
- 2.- El proceso de ocupación poblacional
- 3.- La calidad ambiental y espacio público
- 4.- Proceso de integración social

**CAPÍTULO VI**

**DE LA DELIMITACIÓN URBANA Y ZONIFICACIÓN**

**SECCIÓN PRIMERA**

**DELIMITACION**

**Art. 36.- Delimitación Urbana.-** Determinase el perímetro urbano, de la ciudad San Pedro de Pimampiro, con la siguiente linderación que comprende los siguientes puntos geo- referenciados:

**Límites:**

**AL NORTE**

Inicia el polígono urbano en.

**P1** X 840288  
Y 43853  
Continúa.

**P2** X 840442  
Y 43915

**P3** X 840490  
Y 43827

**P4** X 840608  
Y 43939

**P5** X 840645  
Y 43961  
Hasta el punto

**P6** X 840645  
Y 43961

**AL ESTE**

Inicia en el punto.

**P6** X 840645  
Y 43961  
Continua

**P7** X 840931  
Y 43913

**P8** X 840923  
Y 43821

**P9** X 840953  
Y 43810

**P10** X 841071  
Y 43614

**P11** X 841134  
Y 43621

**P12** X 841137  
Y 43550

**P13** X 841167  
Y 43459

**P14** X 841141  
Y 43443

**P15** X 841163  
Y 43416

**P16** X 841128  
Y 43390

**P17** X 841119  
Y 43331

**P18** X 841087  
Y 43200

**P19** X 841045  
Y 43136

**P20** X 840988  
Y 43129

**P21** X 840985  
Y 43082

**P22** X 840950  
Y 42980

**P23** X 840927  
Y 42889

**P24** X 840908  
Y 42872

**P25** X 840947  
Y 42830

**P26** X 840974  
Y 42841

**P27** X 840945  
Y 42874

**P28** X 841038  
Y 42897

**P29** X 841421  
Y 42872

**P30** X 841357  
Y 42681

**P31** X 841301  
Y 42621

**AL SUR**

Inicia en el punto

**P31** X 841301  
Y 42621  
Continua al

**P32** X 840806  
Y 42374

**P33** X 840767  
Y 42381

**P34** X 840747  
Y 42406

**P35** X 840737  
Y 42390

**P 36** X 840540  
Y 42458

**P37** X 840536  
Y 42418

**P38** X 840519  
Y 42397

**P39** X 840431  
Y 42357

**P40** X 840417  
Y 42299

**AL OESTE**

Inicia en el punto

**P40** X 840417  
Y 42299  
Continua al

**P41** X 840369  
Y 42508

**P42** X 840429  
Y 42502

**P43** X 840422  
Y 42520

**P44** X 840338  
Y 42602

**P45** X 840364  
Y 42602

**P46** X 840371  
Y 42646

**P47** X 840382  
Y 42650

**P48** X 840234  
Y 42858

**P49** X 840153  
Y 42809

**P50** X 839917  
Y 43031

**P51** X 839933  
Y 43057

**P52** X 839973  
Y 43084

**P53** X 840024  
Y 43105

**P54** X 840031  
Y 43196

**P55** X 840105  
Y 43203

P56 X 840220  
Y 43323

P57 X 840108  
Y 43435

P58 X 840148  
Y 43472

P59 X 840252  
Y 43574

P60 X 840285  
Y 43605

P61 X 840308  
Y 43717

Cierra el polígono urbano en.

P1 X 840288  
Y 43853

Puntos georeferenciados que delimitan el área de asentamiento urbano de la comunidad de Paragachi.

<b>COMUNIDAD PARAGACHI</b>		
<b>PUNTOS</b>	<b>ESTE - OESTE</b>	<b>NORTE - SUR</b>
<b>P1</b>	X=840068.23	Y=45512.52
<b>P2</b>	X=840170.63	Y=45537.14
<b>P3</b>	X=840142.80	Y=45639.00
<b>P4</b>	X=840199.51	Y=45658.61
<b>P5</b>	X=840208.46	Y=45667.07
<b>P6</b>	X=840626.96	Y=45654.28
<b>P7</b>	X=840638.94	Y=45690.75
<b>P8</b>	X=840645.38	Y=45901.35
<b>P9</b>	X=840320.01	Y=45912.58
<b>P10</b>	X=840322.59	Y=45989.73
<b>P11</b>	X=840347.57	Y=45995.17
<b>P12</b>	X=840355.35	Y=46072.98
<b>P13</b>	X=840324.81	Y=46072.79
<b>P14</b>	X=840320.99	Y=46049.99
<b>P15</b>	X=840298.88	Y=46051.33
<b>P16</b>	X=840237.52	Y=46052.24
<b>P17</b>	X=840224.25	Y=46148.57
<b>P18</b>	X=840209.35	Y=46168.26
<b>P19</b>	X=840106.62	Y=46212.22
<b>P20</b>	X=840073.47	Y=46233.90
<b>P21</b>	X=839997.52	Y=46207.99
<b>P22</b>	X=840011.03	Y=46165.01
<b>P23</b>	X=839988.50	Y=46158.08
<b>P24</b>	X=839974.52	Y=46178.93
<b>P25</b>	X=839950.55	Y=46171.82
<b>P26</b>	X=839935.23	Y=46200.57
<b>P27</b>	X=839910.86	Y=46196.72
<b>P28</b>	X=839945.93	Y=45881.82
<b>P29</b>	X=839964.33	Y=45767.41
<b>P30</b>	X=840029.67	Y=45611.24

Puntos georeferenciados que delimitan el área de asentamiento urbano de la comunidad de Chalguyacu.

<b>COORDENADAS UTM 84 CHALGUAYACU</b>		
<b>PUNTOS</b>	<b>ESTE - OESTE</b>	<b>NORTE - SUR</b>
<b>P1</b>	X=838361.89	Y=47071.54
<b>P2</b>	X=838327.14	Y=47071.95
<b>P3</b>	X=838279.91	Y=47076.32
<b>P4</b>	X=838249.54	Y=47087.62
<b>P5</b>	X=838030.45	Y=47345.21
<b>P6</b>	X=837980.71	Y=47496.52
<b>P7</b>	X=837918.51	Y=47539.19
<b>P8</b>	X=837937.63	Y=47483.39
<b>P9</b>	X=837952.64	Y=47486.99
<b>P10</b>	X=837973.28	Y=47400.21
<b>P11</b>	X=837963.94	Y=47378.67
<b>P12</b>	X=837945.35	Y=47375.77
<b>P13</b>	X=837939.62	Y=47351.51
<b>P14</b>	X=837921.32	Y=47351.53
<b>P15</b>	X=837922.61	Y=47209.45
<b>P16</b>	X=837912.84	Y=47203.28
<b>P17</b>	X=837910.95	Y=47182.10
<b>P18</b>	X=837903.49	Y=47118.74
<b>P19</b>	X=837870.28	Y=47101.46
<b>P20</b>	X=837851.20	Y=47072.07
<b>P21</b>	X=837834.14	Y=47006.39
<b>P22</b>	X=837798.38	Y=46900.41
<b>P23</b>	X=837906.78	Y=46884.10
<b>P24</b>	X=837901.11	Y=46864.65
<b>P25</b>	X=837925.48	Y=46860.77
<b>P26</b>	X=837924.02	Y=46821.58
<b>P27</b>	X=837917.00	Y=46809.22
<b>P28</b>	X=837947.73	Y=46800.40
<b>P29</b>	X=837956.18	Y=46822.81
<b>P30</b>	X=838014.11	Y=46801.62
<b>P31</b>	X=838032.38	Y=46861.84
<b>P32</b>	X=838079.50	Y=46905.35
<b>P33</b>	X=838092.24	Y=46901.85
<b>P34</b>	X=838101.86	Y=46942.05
<b>P35</b>	X=838154.19	Y=46934.37
<b>P36</b>	X=838163.10	Y=46957.13
<b>P37</b>	X=838236.06	Y=46932.19
<b>P38</b>	X=838249.75	Y=47009.37
<b>P39</b>	X=838345.33	Y=46988.25

Art. 37.- **Delimitación: PARROQUIA MARIANO ACOSTA.-** Determinase el perímetro urbano de la parroquia Mariano Acosta, que comprende los siguientes Coordenadas:

<b>COORDENADAS UTM 84 PARROQUIA MARIANO ACOSTA</b>		
<b>PUNTOS</b>	<b>ESTE - OESTE</b>	<b>NORTE - SUR</b>
<b>P1</b>	X=835671.90	Y=33072.46
<b>P2</b>	X=835696.51	Y=33034.71
<b>P4</b>	X=835765.76	Y=32996.33
<b>P4</b>	X=835814.31	Y=33013.77
<b>P5</b>	X=835814.70	Y=33003.78
<b>P6</b>	X=835931.95	Y=33025.03
<b>P7</b>	X=835960.48	Y=33018.06
<b>P8</b>	X=836017.56	Y=32969.41
<b>P9</b>	X=836096.73	Y=33085.80
<b>P10</b>	X=836247.38	Y=32959.88
<b>P11</b>	X=836181.16	Y=32823.70
<b>P12</b>	X=836133.15	Y=32767.16
<b>P13</b>	X=836125.63	Y=32743.41
<b>P14</b>	X=836148.49	Y=32685.75
<b>P15</b>	X=836141.08	Y=32657.91
<b>P16</b>	X=836101.92	Y=32606.61
<b>P17</b>	X=836091.85	Y=32627.00
<b>P18</b>	X=836049.49	Y=32619.70
<b>P19</b>	X=836055.60	Y=32584.73
<b>P20</b>	X=836051.78	Y=32569.20
<b>P21</b>	X=835994.56	Y=32546.91
<b>P22</b>	X=835959.81	Y=32586.58
<b>P23</b>	X=835935.07	Y=32540.37
<b>P24</b>	X=835941.00	Y=32534.65
<b>P25</b>	X=835883.28	Y=32477.73
<b>P26</b>	X=835823.86	Y=32542.12
<b>P27</b>	X=835822.47	Y=32506.49
<b>P28</b>	X=835704.82	Y=32581.82
<b>P29</b>	X=835577.20	Y=32692.40
<b>P30</b>	X=835477.89	Y=32831.27
<b>P31</b>	X=835495.87	Y=32864.22
<b>P32</b>	X=835504.08	Y=32931.80
<b>P33</b>	X=835532.85	Y=32970.84
<b>P34</b>	X=835618.91	Y=33000.16
<b>P35</b>	X=835607.22	Y=33038.39

Determinase el perímetro urbano de la parroquia San Francisco de Sigsipamba, que comprende las siguientes Coordenadas:

<b>COORDENADAS UTM 84 SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA</b>		
<b>PUNTOS</b>	<b>ESTE - OESTE</b>	<b>NORTE - SUR</b>
<b>P1</b>	X=843565.98	Y=32759.03
<b>P2</b>	X=843579.40	Y=32764.27
<b>P3</b>	X=843601.48	Y=32723.50
<b>P4</b>	X=843614.26	Y=32730.18
<b>P5</b>	X=843609.11	Y=32743.00
<b>P6</b>	X=843655.99	Y=32782.10
<b>P7</b>	X=843687.31	Y=32724.79
<b>P8</b>	X=843693.17	Y=32694.86
<b>P9</b>	X=843720.18	Y=32604.43
<b>P10</b>	X=843714.90	Y=32574.91
<b>P11</b>	X=843691.68	Y=32455.56
<b>P12</b>	X=843671.44	Y=32395.66
<b>P13</b>	X=843623.54	Y=32410.24
<b>P14</b>	X=843628.38	Y=32425.37
<b>P15</b>	X=843598.73	Y=32434.53
<b>P16</b>	X=843648.53	Y=32544.65
<b>P17</b>	X=843646.85	Y=32570.60
<b>P18</b>	X=843615.18	Y=32608.08
<b>P19</b>	843595.95	Y=32675.07

Determinase el perímetro urbano de la parroquia Chugá que comprende las siguientes Coordenadas:

COORDENADAS UTM 84 PARROQUIA CHUGA		
PUNTOS	ESTE - OESTE	NORTE - SUR
P1	X=844740.98	Y=41551.41
P2	X=844675.95	Y=41474.13
P3	X=844616.87	Y=41400.84
P4	X=844549.54	Y=41362.22
P5	X=844486.20	Y=41285.26
P6	X=844460.63	Y=41272.14
P7	X=844445.66	Y=41249.19
P8	X=844379.52	Y=41264.49
P9	X=844389.45	Y=41384.88
P10	X=844320.43	Y=41461.35
P11	X=844316.52	Y=41483.84
P12	X=844332.18	Y=41516.71
P13	X=844370.94	Y=41546.81
P14	X=844464.43	Y=41583.51
P15	X=844670.10	Y=41579.92

**Art. 38.- Planos.-** Formarán parte de la siguiente ordenanza los Planos:

No. 01 Delimitación Urbana de San Pedro de Pimampiro

1.1. Delimitación de Asentamiento de Paragachi.

1.2. Delimitación de Asentamiento de Chaguayacu.

01a Delimitación Urbana Parroquia Mariano Acosta.

01b Delimitación Urbana Parroquia San Francisco de Sigsipamba.

01c Delimitación Urbana Parroquia Chugá.

No. 02 Franjas de Protección.

No. 03 Zonas Homogéneas.

No. 04 Altura de Edificaciones.

No. 05 Áreas Verdes Urbanas.

No. 06 Equipamiento Urbano General.

No. 07 Plataformas Urbanas.

No. 08 Codificación de zonas.

No. 09 Propuesta de Ocupación de Suelo y Codificación.

No. 10 Propuesta de Proyectos Urbanos.

## SECCIÓN SEGUNDA

### DE LA DELIMITACION DE PLATAFORMAS

**Art. 39.- Plataforma Alta.-** Constituye la plataforma alta, el área delimitada por el trazado vial y amanzanamiento existente que integra a las zonas 1 y 2.

**Límites.- Al norte** por los puntos georeferenciados P1, P2, P3, P4, P5, P6 del plano de delimitación urbana

**Al sur.** Por la calle Amazonas, en parte con la calle Bolívar y la quebrada seca hasta el punto georeferenciados numero P24.

**Al Este.** Los puntos georeferenciados números P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24.

**Al Oeste.** Los puntos georeferenciados números P48, P49, P50, P51, P52, P53, P54, P55, P56, P57, P58, P59, P60, P61. y P1.

Con un Área de 94.35 ha.

**Art. 40.- Plataforma Media.-** Constituye la plataforma media, el área delimitada por el trazado vial y amanzanamiento existente que integra a la zona 3 que contiene a los sectores 5,6 y 7 que se incorpora al área urbana existente.

**Límites.- Al norte** por la calle Amazonas (Plataforma Alta)

**Al sur.** Por puntos georeferenciados P34, P35, P36, P37, P38.P39, P40,

**Al Este.** La calle Bolívar (Plataforma Baja).

**Al Oeste.** Franja de Protección vía Mariano Acosta y puntos georeferenciados.

P41, P42, P43, P44, P45, P46, P47.  
Con un Área de 20.27 ha.

**Art. 41.- Plataforma Baja.-** Constituye la plataforma baja, el área delimitada por el trazado vial y amanzanamiento existente que integra a los sectores 8 y 9 de la Zona 4.

**Limites.- Al norte** Plataforma Alta Punto Georeferenciado P24

**Al sur.** Puntos Georeferenciados P31, P32, P33, P34, la vía Perimetral.

**Al Este.** Puntos georeferenciados P25, P26, P27, P28, P29, P30. Área Verde.

**Al Oeste.** La calle Bolívar (Plataforma Media).

Con un Área de 20.37 ha. Mas 2.56 Ha de área verde = 22.93 Ha.

**Total de área urbana 137.55 ha**

### **SECCIÓN TERCERA**

#### **ZONIFICACION**

**Art. 42.- Zona 1.-** Constituye el área delimitada por el trazado vial y amanzanamiento existente que integra los sectores consolidados 1 y 2 de la Plataforma Alta.

Sector 1 San Isidro, San Vicente

Sector 2 San Pedro,

Población = 1542 habitantes

Densidad bruta = 69.96 habitantes x hectárea

Densidad neta = 103.07 habitantes x hectárea

Lote Promedio = 235.64 m<sup>2</sup>

Frente Promedio = 11.69 m

A. Sector 1 – San Isidro, San Vicente

Está ubicada en la parte central de la ciudad limita al norte la calle Juan Montalvo con Zona 2 sector 3 y sector 2, al sur la calle Amazonas Zona 3 sector 5, al Este la calle Oriental con Zona 2 sector 4, al Oeste la calle Rosendo Tobar con Zona 2 sector 3.

Características

Lote mínimo promedio es de 235.64 m<sup>2</sup>,

Frente mínimo 9.37 m.

Topografía plana,

Mayor grado de consolidación.

Concentración de las actividades comerciales.

Construcciones sobre línea de fábrica,

Adosamiento a los laterales

Altura de pisos. Tendencia a los 4 y pocos a 5 pisos.

Calles adoquinadas.

Posee todos los servicios básicos.

Entre sus problemas podemos mencionar la ocupación de la vía pública por parte de los comercios, y accesibilidad para personas especiales a las aceras.

Por todas estas consideraciones es el sector se constituye en el eje comercial de la ciudad.

Población = 1080 habitantes

Densidad bruta = 90.13 habitantes x hectárea

Densidad neta = 124,00 habitantes x hectárea

B. Sector 2 – San Pedro

Está ubicada en la parte centro-norte de la ciudad limita al norte la calle Capitán Raúl Aguirre con Zona 2 sector 3, al sur la calle Juan Montalvo con sector 1, al Este la calle Oriental Bolívar y vía Oriental con Zona 2 sector 3 y 4, al Oeste la calle Rocafuerte con Zona 2 sector 3.

Características

Lote mínimo promedio es de 273.84 m<sup>2</sup>,

Frente mínimo 15.17 m.

Topografía con una ligera pendiente.

Mayor grado de consolidación.

Concentración de las actividades comerciales menor a sector 1.

Construcciones sobre línea de fábrica,

Adosamiento a los laterales

Altura de pisos. Tendencia a los 4 y pocos a 5 pisos.

Calles adoquinadas.

Posee todos los servicios básicos.

Entre sus problemas podemos mencionar la accesibilidad para personas especiales a las aceras.

Una potencial de este sector es la mayor concentración construcciones patrimoniales en conjunto.

Población = 462 habitantes

Densidad bruta = 45.97 habitantes x hectárea

Densidad neta = 73.80 habitantes x hectárea

**Art. 43.- Zona 2.-** Constituye el área delimitada por el trazado vial y amanzanamiento existente que integra los sectores 3 y 4 de la plataforma alta. En el sector 3 se ha identificado un sector 3b a una trama con características especiales con lotes de 200 m<sup>2</sup>. De la misma manera se ha identificado en el sector 4 unos sectores como 4b, 4c por sus características especiales.

Sector 3 San Pedro, San Vicente, el Mirador y el Rosal

Sector 4 San Pedro, San Isidro

Población = 886 habitantes

Densidad bruta = 13.64 habitantes x hectárea  
 Densidad neta = 19,19 habitantes x hectárea  
 Lote mínimo Promedio = 533.92 m2  
 Frente Promedio = 19.25m

A.-Sector 3 – San Pedro, San Vicente, el Mirador, el Rosal

Está ubicada en la parte Norte y Oeste de la ciudad limitando.

Al Norte. La calle Edelmira Álvarez y los Puntos Georeferenciados P1, P2, P3, P4, P5, P6.

Al Sur la calle Amazonas con la zona 3

Al Este la zona 1 con las calles Rosendo Tobar, Juan Montalvo, Vicente Rocafuerte, Raúl Aguirre, Bolívar, y García Moreno, y Sector 4.

Al Oeste puntos georeferenciados. Del P48, al P61

Características

Lote mínimo promedio es de 141.78 m2,  
 Frente mínimo 20.16 m  
 Topografía plana, en un 80 % y con mayor pendiente a la parte Oeste de la ciudad.

Es un sector en proceso de consolidación y expansión

Construcciones sobre línea de fábrica

Retiros laterales y posteriores.

Altura de pisos. Tendencia a los 3.

Calles adoquinadas, algunas de tierra

Grandes extensiones de predios sin construcción

Posee todos los servicios básicos.

Población = 617 habitantes  
 Densidad bruta = 13.59 habitantes x hectárea  
 Densidad neta = 19,61 habitantes x hectárea

B.-Sector 4 – San Isidro, San Pedro, Santa Cecilia

Está ubicada en la parte Este de la ciudad limitando.

Al Norte. La calle García Moreno y los Puntos Georeferenciados P5, P6

Al Sur pasaje s/n con la zona 4.

Al Este puntos georeferenciados, del P6 al, P24.

Al Oeste zona 1 y sector 3.

Características

Lote mínimo promedio es de 124.19 m2,

Frente mínimo 29.16 m

Topografía con ligeras pendiente, caracterizado por la presencia de cultivos

Es un sector en proceso de consolidación y expansión

Construcciones sobre línea de fábrica y otras con retiros y aisladas.

Altura de pisos. Tendencia a los 2 y 3.

Calles adoquinadas, algunas de tierra

Grandes extensiones de predios sin construcción

Posee todos los servicios básicos.

Población = 269 habitantes  
 Densidad bruta = 15.10 habitantes x hectárea  
 Densidad neta = 18,30 habitantes x hectárea

**Art. 44.- Zona 3.-** Constituye el área delimitada por el trazado vial y amanzanamiento existente que integra los sectores 5, 6, 7 en la Plataforma media, integrándose el sector 7 como zona especial urbanizable.

Lindera. Al Norte Calle Amazonas zona 1 y 2

Al Sur puntos georeferenciados. P34 al, P40.

Al Este zona 4 calle Bolívar zona 4

Al Oeste Franja de Protección vía Mariano Acosta y puntos georeferenciados. Del P41al, P48.

Población = 1024 habitantes  
 Densidad bruta = 59.60 habitantes x hectárea  
 Densidad neta = 74.69 habitantes x hectárea  
 Lote promedio = 433 m2  
 Frente Promedio = 16.06 m

A.-Sector 5 – Santa Clara, Santa Lucia, Santa Cecilia.

Está ubicada en la parte Sur de la ciudad limitando.

Al Norte. La calle Amazonas Zona 1 y 2

Al Sur Puntos Georeferenciados del P34 al, P38.

Al Este calle Bolívar, sector 4 y 9.

Al Oeste calle Rosendo Tobar sector 6.

Características

Lote mínimo promedio 93.82 m2,

Frente mínimo 14.61 m

Topografía no muy pronunciada y fácil accesibilidad.

Es un sector en proceso de consolidación y expansión

Construcciones sobre línea de fábrica

Retiros posteriores.

Altura de pisos 2 con tendencia a los 3.

Calles adoquinadas, algunas de tierra

Grandes extensiones de predios sin construcción

Posee todos los servicios básicos

Población = 858 habitantes  
 Densidad bruta = 93.90 habitantes x hectárea  
 Densidad neta = 116.73 habitantes x hectárea

B.- Sector 6 – Santa Clara, Santa Lucia.

Está ubicada en la parte Sureste de la ciudad limitando.

Al Norte. La calle Amazonas Zona 2

Al Sur calle Rosendo Tobar y sector 5.

Al Este calle Rosendo Tobar y sector 5

Al Oeste calle Mariano Acosta puntos Georeferenciados del P47 al, P48. y sector 7.

Características

Lote mínimo promedio es de 91.74 m2,

Frente mínimo 24.22 m

Topografía pronunciada de difícil accesibilidad Vehicular.

Es un sector en proceso de consolidación y expansión con huertos frutales.

Construcciones aisladas.

Altura de pisos 2

Calles adoquinadas, y falta aperturas de vías locales.

Grandes extensiones de predios sin construcción

Posee todos los servicios básicos

Población = 126 habitantes  
 Densidad bruta = 21.28 habitantes x hectárea  
 Densidad neta = 27.63 habitantes x hectárea

C.- Sector 7 – Santa Clara, Santa Lucía.

Está ubicada en la parte Sureste de la ciudad limitando. Al Norte. La Franja de Protección y puntos georeferenciado P47.

Al Sur Franja de Protección y puntos Georeferenciados del P38 al, P40.

Al Este calle Mariano Acosta y sector 5 y 6

Al Oeste calle Franja de Protección y Puntos Georeferenciados del P40 al, P7.

Características

Lote mínimo promedio es de 166 m<sup>2</sup>,

Frente mínimo 9.50 m

Topografía irregular de difícil accesibilidad Vehicular y peatonal.

Es un sector de reciente incorporación al área urbana de la ciudad en proceso de consolidación, puede complementarse con la ciudad a través de una adecuada planificación.

En este sector se ha identificado una urbanización con características especiales de lotes definido con áreas entre 150 y 180 m<sup>2</sup> por lo que se identificó como sector 7a y 7b.

Construcciones pequeñas aisladas.

Altura de pisos 1 y 2.

Calles de tierra, y falta aperturas de vías locales.

Grandes extensiones de predios sin construcción

Población = 40 habitantes

Densidad bruta = 18.77 habitantes x hectárea

Densidad neta = 22.22 habitantes x hectárea

**Art. 45.- Zona 4.-** Constituye el área delimitada por el trazado vial y amanzanamiento existente que integra los sectores 8, 9 en la Plataforma baja.

Lindera. Al Norte sector 4.

Al Sur calle Perimetral y puntos georeferenciados del P31 al, P34.

Al Este puntos Georeferenciados del P24 al, P31.

Al Oeste Puntos Georeferenciados calle Bolívar sector 5.

Población = 275 habitantes

Densidad bruta = 13.54 habitantes x hectárea

Densidad neta = 24.27 habitantes x hectárea

Lote Promedio = 533.92 m<sup>2</sup>

Frente Promedio = 19.25m

A.- Sector 8 – Monserrat

Está ubicada en la parte Sur de la ciudad limitando.

Al Norte. Puntos Georeferenciados P25, P26

Al Sur Puntos Georeferenciados del P31 al, P34 la vía Perimetral

Al Este con área verde

Al Oeste sector 9 vía Perimetral.

Características

Lote mínimo promedio es de 498.18 m<sup>2</sup>,

Frente mínimo 18.26 m

Topografía plana y fácil accesibilidad.

Es un sector en proceso de consolidación y expansión

Construcciones con retiros frontal posterior

Altura de pisos 1 y 2

Calles de tierra

Predios sin construcción

Posee todos los servicios básicos

Población = 178 habitantes

Densidad bruta = 12.36 habitantes x hectárea

Densidad neta = 26.52 habitantes x hectárea

B.- Sector 9 – Santa Cecilia.

Está ubicada en la parte Sur de la ciudad limitando.

Al Norte. Quebrada sector 4.

Al Sur Puntos Georeferenciados P34, P35.

Al Este Vía Perimetral sector 8.

Al Oeste calle Bolívar sector 5.

Características

Lote mínimo promedio es de 730.46 m<sup>2</sup>,

Frente mínimo 24.69 m

Topografía con ligera pendiente y fácil accesibilidad.

Es un sector en proceso de consolidación y expansión

Construcciones a línea de fábrica y retiros frontal posterior

Altura de pisos 1 y 2

Calles de tierra

Predios sin construcción

Posee todos los servicios básicos

Población = 97 habitantes

Densidad bruta = 16.44 habitantes x hectárea

Densidad neta = 20.99 habitantes x hectárea

**Art. 46.- Zona de Protección.-** Sector 10.- ZONA DE PROTECCION.

Conformada por las pendientes tanto en la parte baja de la ciudad (quebrada seca s/n) como en la parte alta de la misma a partir de los límites urbanos hasta una cota de 2.400 msnm. Se elaborará normas para estos sectores identificados en el plano de acuerdo a lo que establece el COOTAD en su art 431.

## CAPÍTULO VII

### DEL USO DEL SUELO EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

#### SECCIÓN PRIMERA

#### DE LAS CATEGORÍAS DE USOS DE SUELO

**Art. 47.- De las categorías de usos de suelo.-** Con el objeto de procurar un adecuado uso del suelo se establecen las siguientes categorías:

Usos Principales

Usos Complementarios

Usos Condicionados

Usos No permitidos

**Art. 48.- Usos Principales.-** Se considera como principal, al uso del suelo predominante en una estructura Territorial-Natural y que determina el destino urbanístico de un área de reglamentación; este uso puede desarrollarse en forma exclusiva, o conjuntamente con otras actividades compatibles que lo complementen.

**Art. 49.- Usos Complementarios.-** Son aquellas actividades afines al funcionamiento del uso principal, para establecer relaciones entre ellos, optimizar la

utilización del comercio, servicios y equipamientos, disminuir los desplazamientos y homogenizar las oportunidades de acceso a los distintos puntos del territorio.

**Art. 50.- Usos condicionados.-** Son aquellos que no siendo necesarios para el funcionamiento del uso principal y no impactando en él, puede permitirse bajo determinadas condiciones normativas.

**Art. 51.- Usos no permitidos.-** Son aquellos usos que se hallan en contradicción con el uso principal de suelo en una estructura urbano-territorial, por generar impacto urbano o ambiental negativo, por lo que son prohibidos.

**SECCIÓN SEGUNDA**

**DE LOS USOS PRINCIPALES**

**Art. 52.- Tipos de Usos Principales.-** Los usos principales de suelo que se determinan para el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable del cantón, son los que se señalan a continuación.

**Art. 53.- Uso vivienda.-** Corresponde al uso de suelo destinado a vivienda, sea de forma exclusiva o combinado con otros usos de suelo que lo complementen, de acuerdo a la zonificación establecida en el “PDyOT”, y en base a la siguiente clasificación:

USO PRINCIPAL	SIMBOLOGIA	TIPOLOGIA
Vivienda	V0	Vivienda con usos barriales
	V1	Vivienda con usos sectoriales
	V2	Vivienda con usos zonales

Cuadro de uso de suelo principal de vivienda

**VIVIENDA CON USOS BARRIALES (V0):** Son sectores en el que el uso principal es la vivienda y donde se permitirá únicamente el comercio menor, de escala barrial para abastecimiento diario, no pudiendo superar el 25% del área construida en planta baja. (COMERCIO: Tiendas de abarrotes, bazares.)

**VIVENDA CON USOS SECTORIALES (V1):** Áreas programadas en la ciudad donde el uso principal es la vivienda y en las que se destinarán comercios con un nivel más especializado a escala local, no pudiendo superar el 50% del área construida en planta baja. Estos son.

**COMERCIO:** Frigoríficos con venta de embutidos, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, cafeterías, restaurantes (venta restringida de bebidas alcohólicas), farmacias, micro mercados.

**SERVICIOS:** Venta de muebles, carpinterías, tapicerías y reparación de muebles, recepción de ropa para lavado, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, reparaciones de electrodomésticos (pequeños).

**OFICINAS ADMINISTRATIVAS I:** Oficinas privadas individuales.

**ALOJAMIENTO DOMESTICO:** Casa de huéspedes, hoteles, residenciales y albergues, posadas

**VIVIENDA CON USOS ZONALES (V2):** La vivienda como uso principal abarcará un comercio de mayor jerarquía y cobertura, de acuerdo a lo establecido en el plano de uso de suelo, no pudiendo superar el 75% del área construida en planta baja.

**COMERCIOS:** Alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades, artículos de decoración, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas,

**SERVICIOS:** Agencias de viajes, estacionamientos públicos servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos.

**SERVICIOS ESPECIALIZADOS:** Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, mecánicas livianas y patio de venta de vehículos livianos.

**ALOJAMIENTO TEMPORAL:** Residenciales, hostales, hospederías

**VENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA PESADA.-**

**Art. 54.- Uso múltiple.-** Uso que corresponde a áreas de la centralidad mayor (Núcleo Central), a las zonas exclusivas, en las que pueden coexistir comercio, equipamientos, vivienda e industria de bajo y mediano impacto.

Por su naturaleza y su incidencia en el territorio, se los agrupa de la siguiente manera:

USO PRINCIPAL	SIMBOLOGIA	TIPOLOGIA
Múltiple	M1	Centro de la ciudad
	M2	Con usos urbanos

Cuadro de uso de suelo principal múltiple

**MULTIPLE, CENTRO DE LA CIUDAD (M1):** corresponde a la centralidad mayor determinada en el Plan como centro de administración, gestión y comercio de la ciudad.

**MULTIPLE, CON USOS URBANOS (M2):** Corresponde a los sectores de ingreso, salida de la ciudad, y a las áreas en proceso de consolidación.

**Art. 55.- Uso Industrial.-** Corresponde al uso de suelo destinado a:

La implantación de las operaciones y actividades para la obtención, elaboración, manipulación, transformación o tratamiento de materias primas, para producir bienes o productos materiales.

El uso de suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos según el impacto ambiental y urbano.

**Bajo Impacto.-** Actividades que genere un nivel de presión sonora de 50 dB de 6 a 20 horas y de 40 dB de 20 a 6 horas. Que generen residuos sólidos, líquidos o gaseosos no contaminantes y en pequeños volúmenes como.

**MANUFACTURAS:** mermeladas, salsas, 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.

**ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES:** cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas), imprentas artesanales, productos de madera (muebles, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, panificadoras artesanales, fabricación de papel y cartón.

Además que generen bajos niveles de demanda en infraestructura, transporte y servicios y cuya edificación pueden integrarse a las características morfológicas del contexto urbano y a las características tipológicas de la edificación.

**Mediano Impacto.-** Actividades que generan contaminantes gaseosos y material particularizado y que producen un nivel de presión sonora de 60 dB de 06h a 20 horas y de 50 dB de 20.00h a 06.00 horas.

Procesamiento industrial de alimentos, alimentos para animales, productos farmacéuticos, herramientas, herrajes y accesorios, utensilios de cocina, hielo seco o natural,

productos de caucho (globos, guantes, suelas), juguetes, laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas, artículos de cuero. Actividades que generan demandas de aparcamientos colectivos entre 20 y 40 unidades, demanda de transporte colectivo, instalaciones o servicios especiales y cuya edificación puede integrarse a las características morfológicas del contexto y a las características tipológicas de la edificación.

**Alto Impacto y de peligro.-** Actividades que generan desechos sólidos, líquidos o gaseosos contaminantes y que producen un nivel de presión sonora de 70 dB de 6 a 20 horas y de 60 dB de 20 a 6 horas.

Actividades que generan altas demandas de accesibilidad y transporte colectivo, aparcamientos colectivos superiores a 40 unidades, servicios e instalaciones especiales y cuya edificación puede integrarse solo morfológicamente al contexto urbano como. Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles, alambres), metalmecánica, asbestos, asfalto o productos asfálticos, procesamiento de pétreos, fósforos, embotellamiento de bebidas no alcohólicas, bebidas alcohólicas, colchones, material eléctrico.

**Art. 56.- Uso de Protección Natural.-** Uso destinado al mantenimiento de las características eco sistémicas del medio natural que no han sido alteradas significativamente por la actividad humana y que por razones de calidad ambiental y equilibrio ecológico deben conservarse. Estos usos de suelo no son modificables.

A efectos de garantizar la protección del ambiente, la asignación del uso y ocupación del suelo, se consideran como elementos limitantes de urbanización de los predios, los siguientes: pendientes superiores a 30° (57%), áreas de riesgo, áreas de quebradas y de orografía especial, áreas de valor paisajístico, arqueológico y ecológico (conservación de fauna y flora).

SIMBOLOGIA	TIPOLOGIA	USOS Y AREAS
PNP	PARAMOS	Reserva de especies endémicas sobre la cota 3500 msnm, reserva de producción Faunística Cayambe-Coca Usos: científicos y turísticos
PNB	BOSQUES Y VEGETACION PROTECTORA	Reserva de bosques primarios y vegetación protectora, reserva ecológica de bosques: usos científico, recreación y turismo
PNH	CUERPOS DE AGUA	Cuencas y micro cuencas, manantiales, playas fluviales, ríos, arroyos, ciénegas, lagunas, pantanos, canales de agua y desagües, alcantarillas, aliviaderos, diques, presas, represas, embalses, muelles,
PNG	quebradas y laderas	reserva ecológica de riberas de ríos, quebradas, áreas vulnerables y de alta pendiente

Cuadro de uso de protección natural.- (PN)

El uso de suelo de protección natural, en el cantón contempla la siguiente clasificación:

**USO DE SUELO DE PÁRAMOS:** Es el suelo ubicado sobre la cota 3.500 msnm, que deberá ser recuperado con

protección natural, dejando libre al páramo; pero respetando los territorios ya ocupados por la población radicada en la zona.

**USO DE SUELO DE BOSQUES:** Comprende al suelo donde se asientan los bosques nativos y las tierras de manejo sustentable de bosques, para lo cual se deberá coordinar con el INEFAN, y cualquier otra institución a fin.

**USO DE SUELO DE CUERPOS DE AGUA:** Es el suelo destinado a la preservación del sistema hídrico, tanto natural, como artificial o construido, para su aprovechamiento y uso a través de manejo adecuado y descontaminación.

**USO DE SUELO DE QUEBRADAS Y LADERAS:** Es el suelo accidentado y de topografía irregular que se caracteriza por su fragilidad y vulnerabilidad, propenso a la desertificación originada por la erosión, la deforestación, las modificaciones del clima y el inadecuado uso del recurso hídrico. Requiere de manejo adecuado de protección mediante siembra de especies endémicas y su repoblamiento, prohibiéndose todo tipo de construcciones y edificaciones.

**Art. 57.- Uso Agrícola.-** Comprende el uso específico de recursos naturales en suelos destinados al aprovechamiento de la agricultura, ganadería, forestal y explotación piscícola, tanto de autoabastecimiento y comercialización menor, como de uso y explotación intensiva o extensiva, en el área cantonal y en el área urbana comprende el uso específico de recursos naturales en suelos destinados al aprovechamiento de la horticultura, floricultura y fruticultura de producción intensiva controlada.

SIMBOLOGIA	TIPOLOGIA	ACTIVIDADES
A	CANTONAL	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.
A1	URBANO	Huertos de producción controlada, cultivos con o sin invernadero: hortícolas, florícolas y frutícolas.

CUADRO DE USOS AGRICOLAS (A)

**USO AGRÍCOLA (A):** Consolidar asentamientos en las áreas agrícolas, uso destinado a granjas de producción intensiva, cultivos agrícolas con o sin invernadero, granjas de producción pecuaria: avícola, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores); explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícola; explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a actividades silvestres (viveros forestales, tala de árboles). Este uso se vincula con asentamientos rurales preexistentes.

**USO DE SUELO DE AGRÍCOLA URBANO (A1):** Uso destinado a granjas de producción agrícola a menor escala, cultivos agrícolas con o sin invernadero.

**Art. 58.- Recursos no Renovables.-** Uso destinado a la extracción de materiales para la industria de la construcción o las artesanías (canteras), y la prospección minera, los cuales no serán permitidos dentro de las áreas urbanas y urbanizables.

SIMBOLOGIA	TIPOLOGIA	ACTIVIDADES
NR	MINERIA CANTONAL	Extracción de minerales no metálicos como insumos para la industria de la construcción, o las artesanías (canteras).

Cuadro de recursos no renovables (nr)

**CAPÍTULO VIII**

**DE LA REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DE SUELO**

**SECCIÓN PRIMERA**

**DE LA REGLAMENTACIÓN DEL USO DE SUELO PRINCIPAL DE VIVIENDA**

**Art. 59.- Reglamentación del Uso de Suelo de Vivienda.-** En suelo cuyo uso principal está destinado a vivienda, los usos complementarios (comercio) no podrán superar el 25% del área construida en planta baja en vivienda con usos barriales, el 50 % en vivienda con usos sectoriales y el 75% en vivienda con usos zonales, incluida el área de bodegas o almacenaje de productos. Estos usos podrán implantarse únicamente en planta baja.

Se prohíben bodegas comerciales adicionales de productos que signifiquen potencial riesgo en cualquier parte de la edificación, incluidas terrazas y subsuelos, como también almacenar productos calificados como combustibles, tóxicos, explosivos o radioactivos en cualquier edificación.

Las edificaciones deberán estar protegidas contra fuego, explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos producidos por usos del suelo no permitido, no se permitirá ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas.

Se prohíbe la circulación de tráfico pesado en vivienda con uso barrial y sectorial

En las cabeceras parroquiales, el uso del suelo se destinará a viviendas con usos sectoriales

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **DE LA REGLAMENTACIÓN DEL USO DE SUELO PRINCIPAL MÚLTIPLE**

**Art. 60.- Reglamentación del Uso Múltiple.-** Las instalaciones comerciales al igual que las zonas de vivienda, deberán estar protegidas contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos.

Se regulará los usos de los locales comerciales, restringiendo los establecimientos que generan tráfico pesado, congestión vehicular e impactos y reglamentando obligatoriamente los requerimientos de estacionamientos, en el centro de la ciudad

Sólo se permitirán actividades que sean compatibles con el uso de suelo múltiple, posibilitando la interacción de funciones de manera que no se afecten entre sí.

La ubicación de las zonas para uso múltiple, deberá ser adecuada para las funciones comerciales que apoyen al desarrollo de la comunidad y satisfagan sus necesidades.

Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad.

## **SECCIÓN TERCERA**

### **DE LA REGLAMENTACIÓN DEL USO DE SUELO PRINCIPAL INDUSTRIAL**

**Art. 61.- Reglamentación del Uso Industrial.-** Los establecimientos de uso industrial por el impacto urbano y ambiental pueden ubicarse en:

En sectores y vías de uso zonal Bajo impacto.

En corredores urbanos Mediano Impacto

En las zonas de reserva industrial planteadas por el "PDOT-2027", y ubicadas en el sector de INGRESO A LA CIUDAD las industrias de: (hasta Mediano Impacto - IMI)

**USO DE SUELO INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO AMBIENTAL (IBI):** Comprende las manufacturas y los establecimientos industriales compatibles con los usos de vivienda y que por tanto no requieren de informe de Medio Ambiente.

**USO DE SUELO INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO AMBIENTAL (IMI):** Comprende los establecimientos industriales que generan impactos tenues o moderados producidos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de proceso, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores y que pueden ser reducidos y controlados mediante técnicas especiales.

Estos usos requieren de informe del técnico de Gestión Ambiental del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro.

**USO DE SUELO INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL (IAI):** Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel, producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores, instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deberán presentar al técnico de Gestión Ambiental del Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro el Estudio de Impacto Ambiental y el Plan de Manejo Ambiental, para obtener el Permiso Ambiental previo a su instalación y funcionamiento.

## **SECCIÓN CUARTA**

**Art. 62.- Reglamentación del uso de suelo de Protección Natural.-** Se deberá precautelar el medio ambiente, el bienestar de la comunidad, a través de:

Protección de áreas naturales contra riesgos urbanos (por excesiva carga y sobre uso) y de cualquier utilización que ocasione transformación de las características morfológicas o de la vocación natural del suelo, propiciando su adecuado aprovechamiento.

Se determinarán proyectos especiales de manejo para la preservación del ambiente y o del entorno natural, sujetos a regímenes legales y regulaciones específicas encaminadas a su mantenimiento y mejoramiento, que garanticen su control.

Se deberán delimitar áreas para salvaguardar la belleza y el valor ambiental de los recursos naturales.

Se realizarán estudios de incidencia en la calidad del paisaje, previsiones de dotación de infraestructura e impacto ambiental.

### **PARAMOS:**

Se prohíbe el avance de la frontera agrícola desde la cota de 3100 m.s.n.m., el pastoreo y la plantación de especies exóticas, pero respetando las áreas que ya están ocupadas y en posesión sobre esta cota por parte de la población asentada en la zona, basado en los derechos colectivos consagrados en la Constitución Política del Estado, quienes deberán contribuir con la recuperación de dicha zona con la plantación de especies endémicas.

Plantear la recuperación a través de acciones concertadas con las comunidades indígenas y campesinas, por cuanto cumplen funciones hidrológicas, ecológicas y económicas; evitando así el deterioro de la capa vegetal de los páramos.

### **BOSQUES**

De los bosques, vegetación y maleza

Se procurará el mantenimiento de la vegetación existente, así como la reforestación con especies nativas en las áreas que para tal fin se definan. La tala de árboles quedará sometida, en cualquier caso, al requisito de permiso municipal. La vegetación existente tanto en espacios públicos como en privados, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones deberá solicitarse autorización al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, el que, a través del técnico de Gestión Ambiental de Gestión Ambiental emitirá el respectivo permiso.

A fin de conservar y mejorar el medio ambiente, todo promotor de nueva urbanización en suelo urbano o urbanizable deberá con dependencia de las obligaciones derivadas de la acción de urbanizar, previo a obtener el permiso de habitabilidad, plantar y mantener hasta su desarrollo vegetativo un ejemplar arbóreo por cada fracción de veinticinco metros cuadrados edificables, en la zona indicada por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Pimampiro, que publicará una tabla de especies arbóreas que puedan ser plantadas.

Toda persona, institución pública o privada propietaria, arrendataria u ocupante de cualquier tipo de predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a la adopción de medidas de prevención de incendios forestales y evitar los riesgos de exposición en caso de cercanía a edificaciones, manteniendo un retiro como mínimo de diez metros hacia ellas.

#### **CUERPOS DE AGUA**

Se consideran áreas de protección ciudadana a las superficies que rodean a los cuerpos de aguas perennes o intermitentes, naturales o artificiales, o que son ocupadas por éstos. Estas áreas incluyen:

##### **Lechos de los cuerpos de agua.**

Franjas de 15 m. de ancho medidos horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de las márgenes de los cuerpos de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual.

Si se trata de un río, esta franja se extenderá a 30 m, en proyección horizontal desde sus riberas, y que no podrá ser ocupada con construcciones ni instalaciones cubiertas de ninguna naturaleza. Adicionalmente, en el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 45 grados, las áreas de protección se extienden a:

Toda el área comprendida entre las márgenes y los bordes superiores del talud.

Franjas de 10 metros de ancho, medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua.

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

#### **De aguas subterráneas**

Se prohíbe, verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua.

Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. Cuando el peligro potencial para éstas sea grande, como en el caso de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etc., se deberá presentar en todos los casos un estudio de impacto ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

Los estudios de Impacto Ambiental y otras propuestas ambientales, respecto de afluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la Empresa Municipal de Agua Potable y a Gestión Ambiental para sus criterios técnicos.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías previo estudio de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

#### **De los vertidos líquidos**

Para la concesión de permisos para cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos, se exigirá la justificación del tratamiento a realizarse, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

#### **QUEBRADAS Y LADERAS**

Si se trata de una quebrada, la franja mínima de protección será de diez metros. Se constituirá obligatoriamente en vía en caso de habilitación del suelo, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada en base al informe de la unidad de Avalúos y Catastros, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios de cada quebrada, en los siguientes casos:

En caso de que la pendiente tenga más de 30 grados, sea inestable la franja de protección será de 15 m.;

En caso de que la pendiente sea menor a 30 grados la franja de protección será de 10 m;

#### **De taludes**

Cuando un lote limita con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, ésta longitud podrá ser menor o no

existir, cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes.

En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios.

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

#### **SECCIÓN QUINTA**

##### **DE LA REGLAMENTACIÓN DEL USO DE SUELO AGRÍCOLA**

**Art. 63.- Reglamentación del uso agrícola.-** Protegerá las áreas de uso de suelo de aprovechamiento agrícola contra el crecimiento urbano no controlado y riesgos ocasionados por la transformación de las características morfológicas del suelo y para propiciar su aprovechamiento adecuado.

**Agrícola Cantonal.-** Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, así como la cría de ganado menor y mayor, a la producción avícola, apícola y piscícola, a desarrollarse entre la cota 2.500 hasta la cota 3.100 m.s.n.m.

**Agrícola Urbano.-** Uso destinado a granjas de producción agrícola sin invernadero, huertos de producción menor controlada, hortícola, florícolas y frutícolas.

#### **SECCIÓN SEXTA**

##### **DE LA REGLAMENTACIÓN DEL USO DE SUELO DE RECURSOS NO RENOVABLES**

**Art. 64.- Reglamentación del uso de recursos no renovables.-** Delimitará áreas para el aprovechamiento de recursos naturales no renovables para salvaguardar la belleza y el valor ambiental de los recursos naturales.

**Minería.-** La actividad minera relacionada a la explotación de material pétreo, no se permitirá en el área urbana de la ciudad.

#### **SECCIÓN SEPTIMA**

##### **DE LA REGLAMENTACIÓN DEL USO DE SUELO COMPLEMENTARIO, CONDICIONADO Y NO PERMITIDO**

**Art. 65.- Reglamentación del uso complementario, condicionado y no permitido.-** Permitirá la implantación de actividades comerciales y de servicios complementarios o condicionados con la vivienda posibilitando la interacción de funciones de manera que no afecten unas a otras.

Dotará el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro de zonas adecuadamente ubicadas

para las funciones comerciales y de servicios que apoyen al desarrollo de la comunidad y satisfagan sus necesidades.

Protegerá las zonas residenciales, así como las instalaciones comerciales y de servicios contra peligro de fuego, explosión, humos, ruidos excesivos regulando los usos de los locales comerciales y restringiendo a aquellos establecimientos que generan congestión vehicular, tráfico pesado y reglamentando los requerimientos de estacionamiento.

Permitirá la implantación de equipamientos complementarios y condicionados con la vivienda posibilitando la interacción de funciones que no se afecten una a otras.

Dotará el Gobierno Autónomo Descentralizado San Pedro de Pimampiro de zonas adecuadamente ubicadas para equipamientos que apoyen y sirvan de soporte colectivo y articulador de los demás usos para satisfacer las necesidades de la población.

La localización del equipamiento estará orientada a lograr un conjunto funcional convenientemente articulado para las inversiones de los sectores públicos y privado, cuya cobertura sea coherente con las particularidades de cada zona.

Los predios que resultaren afectados por el uso de suelo de equipamiento, asumirán la zonificación del sector en el que se hallen localizados.

Las edificaciones e instalaciones de equipamiento, deberán cumplir las normas de arquitectura y urbanismo señaladas en la respectiva ordenanza.

#### **CAPÍTULO IX**

##### **DE LA OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO**

**Art. 66.- Forma de ocupación y edificabilidad del suelo.-**

##### **Definición y alcance**

Se entenderá como forma de ocupación y edificabilidad del suelo, a las características de fraccionamiento del suelo, de implantación de la edificación y de volumen de construcción, que se asignan a distintas áreas del territorio del cantón San Pedro de Pimampiro delimitadas por el "PDyOT", en función de las determinaciones que se describen a continuación.

##### **Aspectos determinados**

Para la asignación de características de forma de ocupación y edificabilidad se han determinado dos instancias, diferenciadas pero complementarias: para edificación; y, para fraccionamiento.

**Para la edificabilidad se determina:** el alineamiento de la edificación con relación a la línea de fábrica y las colindancias; el coeficiente de ocupación del suelo (COS PLANTA BAJA), el coeficiente de utilización de suelo

(COS TOTAL), expresados en porcentaje; y, la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales ; y ,

**Para fraccionamiento se determina:** el tamaño mínimo del lote, expresado en metros cuadrados; y, el frente mínimo de lote, expresado en metros lineales.

#### **Afectación de las asignaciones**

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

**En los sectores,** la asignación afectará la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren;

Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación con mayor área del lote se encuentre el sector.

#### **Codificación de la edificación**

Para la asignación de la edificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden: por una sigla y, por numerales, cuyos significados son los siguientes:

El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.

La sigla identifica la forma de ocupación:

A = aislada (con retiros frontal, laterales y posterior);

B = pareada (con retiros frontal, lateral y posterior);

C = continua (con retiros frontal y posterior);

D = continua sobre línea de fábrica (con retiro posterior);

OE = Pareada sobre línea de fábrica (con retiro lateral, posterior, sobre línea de fábrica en P.B., y con retiro frontal en P.A.). Según el número de pisos, no siendo menor a 3 metros.

El siguiente numeral expresa la altura máxima de la edificación en metros lineales.

A continuación el numeral separado por un guión que significa el coeficiente máximo de ocupación del suelo en Planta Baja (CO

S PLANTA BAJA), expresado en porcentaje.

Ejemplo: codificación: 3B9-45

Significado: 3 = retiro frontal mínimo en metros lineales:

B = Implantación pareada

9 = Altura máxima de edificación en metros lineales

45 = COS máximo en planta baja (porcentaje %)

#### **Codificación de fraccionamiento**

Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:

Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados; y, Los siguientes el frente mínimo permitido, en metros lineales.

Ejemplo: codificación: 200-12

Significado: 200 = tamaño mínimo de lote, en m2.

12 = frente mínimo de lote, en metros lineales.

#### **Tipología de asignaciones**

Los diferentes tipos de asignación de forma de ocupación y edificabilidad, se detallan en los cuadros de normativa de edificación y normativa de fraccionamiento; y, en los planos de zonificación del "PDyOT".

#### **Imposibilidad de aplicación de la norma**

Cuando la asignación establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contrapongan al estado real de un sector o zona urbana; la Dirección de Obras Públicas, determinará las nuevas características de acuerdo a los estudios particulares de cada sector, previstos en los planes parciales o especiales, de conformidad a lo señalado en el artículo 9 literal h de esta ordenanza.

#### **Lotes menores a los previstos y lotes esquineros**

Cuando existan lotes de superficies menores a los mínimos establecidos, las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el "PDyOT", para el sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. El coeficiente de ocupación total del suelo será proporcional al área de implantación del proyecto en el predio.

Cuando los lotes esquineros sean menores a las áreas previstas y no puedan desarrollar la forma de ocupación aislada (A), pareada (B), y sobre línea de fábrica (D) se procederá de la siguiente manera:

1. Mantendrán el retiro frontal.
2. Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio.
3. Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio
4. Se mantendrá a línea de fábrica a las 2 calles y se permitirá un pozo de iluminación mínimo de 3x4 m. con una ochava de 10.00 m de radio desde la intersección de los bordillo en nuevas propuestas viales y para las existentes con un radio mínimo de 5.00 m.
5. Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

#### **Edificaciones de carácter histórico o patrimonial**

Las intervenciones se sujetarán a las características tipológicas de la edificación: frente de lote, número de patios, altura de edificación, localización del zaguán y bloque de escaleras, galerías, fachada hacia la calle, elementos decorativos y ornamentales y al estado de la edificación.

Cuando se incorporen nuevos cuerpos o partes de edificación éstos deberán respetar la tipología del inmueble.

#### **Índice de habitabilidad.-**

El índice de habitabilidad es la relación de la superficie en metros cuadrados y el número de habitantes en una unidad de vivienda y sirve para regular y controlar la

densidad poblacional, la variación de este índice está relacionada a la normativa de los diferentes sectores.

**Art. 67.- Reglamentación de edificación.-**

**Retiros frontales.**

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).

**Retiros laterales y posteriores**

Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos por el "PDyOT", no pudiendo ser estos inferiores a tres metros, pudiendo adosarse a las medianeras hasta una altura máxima de 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 laterales ni posterior.

Cuando el proyecto suponga el emplazamiento en el sitio de dos o más bloques edificados, la separación entre estos será de 3 metros hasta 3 pisos de altura, la misma que ira en relación de 1 metro por piso.

En zonas de uso agro-industrial por ningún motivo podrán adosarse las edificaciones a las medianeras.

**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 COS de planta baja como en el COS 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 COS de planta baja como en el COS total. En los dos casos se mantendrán las alturas asignadas, la forma de ocupación y los retiros propuestos en el PDyOT para cada sector.

En las urbanizaciones realizadas con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza, se respetarán las normativas aprobadas por el Gobierno Autónomo

Descentralizado Municipal de Pimampiro a través de la respectiva ordenanza. Las ordenanzas particulares que se contrapongan con el "PDyOT", podrán ser modificadas por el Ilustre Concejo Cantonal.

**Cerramientos**

Los muros divisorios entre predios y el cerramiento frontal podrán construirse hasta una altura máxima de 2,50 metros, debiendo en zonas residenciales mantener en el retiro frontal un muro cerrado de 1 metro de alto y la altura restante sea transparente.

**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 máximo a partir de la primera planta alta debiendo mantener una altura libre mínima de 2.80 metros desde el nivel de la acera.

Si se permitirá voladizos en sectores con retiros frontales de 5 metros o más, en una dimensión equivalente al 8% del ancho de la vía y hasta un máximo de 2 metros, de igual manera en sectores con retiros frontales de 3 metros si se podrá construir voladizo con un máximo de 1.20 metros.

En sectores donde las vías sean menores o iguales a 6 metros, en pasajes peatonales y escalinatas no se permitirán voladizos de ningún tipo.

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.

Cuando el retiro posterior sea mayor en 1/3 a lo establecido en la normativa de ocupación del suelo, se permitirá voladizo hacia dicho retiro.

**Culatas**

Toda edificación que tenga culatas posteriores o laterales deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

**Alturas de edificación** En terrenos planos la altura máxima de edificación se mantendrá la propuesta por el "PDyOT", y se medirá desde el nivel de la acera.

<b>CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS MINIMOS REQUERIDOS</b>			
USO	GENERAL	NUCLEO CENTRAL	VISITANTES
1.- vivienda			
Menor de 60 m2	1 por cada 2 viviendas	1 por cada 5 viviendas	1 por cada 6 viviendas
Mayor 60 y menor de 110m2	1 por cada vivienda	1 por cada 4 viviendas	1 por cada 6 viviendas
Mayor a 110 m2	Mínimo 1 por cada vivienda	1 por cada 4 viviendas	1 por cada 4 viviendas

La altura máxima de la edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en todas las direcciones de su topografía.

En terrenos con pendiente positiva o negativa, la edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrazados cuya longitud horizontal mínima será de 3 metros y máxima de 15 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 15 metros, la altura máxima de la edificación se medirá desde el nivel de la acera.

En terrenos con pendientes positivas y negativas siempre que la topografía del terreno en retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros sobre y bajo la rasante de la vía y no se recurra al desbanque de terreno (positiva), la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables como garajes y

accesos cubiertos en la altura máxima de un piso sobre y bajo la rasante de la vía.

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 este definido y se hallen construidas las aceras.

**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 por el "PDyOT".

**Estacionamientos**

En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda no se requieren estacionamiento para visitas.

2.- Comercio y servicios				
USO	GENERAL	NUCLEO CENTRAL	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
Centro de diversión	1 por cada 15 asientos			
Oficinas administrativas y comercios menores hasta 250 m2	1 por cada 50 m2	1 por cada 50 m2	1 por cada 200 m2	
Comercio de menor escala hasta 500 m2	1 por cada 25 m2	1 por cada 50 m2		10% del área construida en planta baja
Centros de comercio hasta 1000 m2	1 por cada 20 m2	1 por cada 25 m2		10% del área construida en planta baja
Centro de comercio mayores a 1000 m2	1 por cada 15 m2	1 por cada 20 m2		10% del área construida en planta baja
Alojamiento	1 por cada 5 habitaciones	1 por cada 10 habitaciones		Dentro del predio

3.- Equipamiento y servicios				
USO	GENERAL	NUCLEO CENTRAL	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
Educación: preescolar, escolar, secundaria y superior	2 por cada aula 5 por cada aula 10 por cada aula	1 por cada 1000 m2 de construcción		Dentro del predio
Culto y cultural	1 por cada 25 asientos	1 por cada 50 asientos		Dentro del predio
Salud	1 por cada 4 camas	1 por cada 10 camas	1 por cada 10 camas	Dentro del predio
4.- Industrial y bodegas				
USO	GENERAL	CARGA Y DESCARGA		
industrial	2 por cada 200 m2 de construcción	Dentro del predio		

**Art. 68.- Reglamentación de estacionamientos.-** Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios y a los establecidos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frentes a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía, salvo estudio previo de tráfico y pendientes aprobado por la Unidad de Tránsito y Transporte.

Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de 3 metros desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En las áreas en las que la forma de ocupación de la edificación sea a línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a partir de una profundidad de tres metros (3,00m) de la línea de fábrica;

El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3,00m);

Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible y audible para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos;

En zonas residenciales no se podrá construir garajes en los retiros frontales.

En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros laterales. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de dos metros veinte centímetros y máxima de tres metros y medio siempre y cuando sea inclinada.

Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o permiso de construcción, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en la Normas de Arquitectura y Urbanismo, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta ordenanza y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos, coliseos, plazas de toros, estadios, mercados;

No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Obras Públicas, la rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros;

En inmuebles consolidados y catalogados como rehabilitables no se exigirán áreas de estacionamientos si es que técnicamente no es factible ubicarlos;

No se permite la ocupación de la acera, como estacionamiento de vehículos

## **CAPÍTULO X**

### **SISTEMA VIAL**

**Art. 69.- Alcance.-** Este sistema se sujetará a las características técnicas contenidas en las normas de arquitectura y urbanismo y al cuadro referido a especificaciones mínimas de vías y a las normas establecidas en el planeamiento.

La Dirección de Dirección de Obras Públicas, diseñará la estructura vial en la ciudad de San Pedro de Pimampiro, (arteriales, colectoras, locales, peatonales, escalinatas), mediante los instrumentos de ordenación y desarrollo territorial previstos.

En urbanizaciones y subdivisiones el diseño y construcción de las vías deben ser realizadas por el promotor, sujetándose a lo dispuesto en las disposiciones de este libro y a las normas de arquitectura y urbanismo, previa aprobación del departamento de Planificación y Cooperación Internacional del Gobierno Autónomo Descentralizado San Pedro de Pimampiro.

**Art. 70.- Jerarquización del sistema vial.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro de Pimampiro, el sistema vial se clasifica en Cantonal, Urbano y Rural, sistema que está estrictamente vinculado dentro del límite cantonal.

**Art. 71.- Sistema Vial Cantonal.-** La clasificación técnica del sistema vial cantonal o de carreteras deben estar sujetas a las disposiciones y especificaciones establecidas en el MOP y su función principal es proporcionar movilidad a los tráficos nacionales, regionales y provinciales.

#### **ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE VÍAS**

**Art. 72.- Sistema Vial Urbano.-** El Sistema Vial Urbano: conformado por las vías: vías Arteriales principales, Arteriales secundarias, colectoras y locales.

#### **Art. 73.- Vías Arteriales Principales.-**

Características Funcionales:

Conforman el sistema de enlace entre los corredores arteriales y las vías arteriales secundarias.

Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema interparroquial.

Proveen una buena velocidad de operación y movilidad.

Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares.

No admiten el estacionamiento de vehículos.

Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos.

Calle Perimetral, anillo que circunda a toda la ciudad, conformando diversas vías que articulan el interior del territorio.

#### **Art. 74.- Vías Arteriales Secundarias.-**

Características Funcionales:

Sirven de enlace entre el anillo vial urbano y las vías colectoras.

Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad.

Permiten buena velocidad de operación y movilidad.  
Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al del anillo vial urbano.  
Los cruces en intersecciones se resolverán con facilitadores de tránsito, dotándose para ello de una buena señalización.  
Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.  
Pueden admitir la circulación en un solo sentido de circulación.  
Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello solo carriles exclusivos.  
Estas vías vinculan las diferentes zonas de la ciudad y enlazan al anillo urbano.

**Art. 75.- Vías Colectoras.-**

Características funcionales:

Recogen el tráfico de las vías arteriales secundarias y lo canalizan hacia las vías del sistema local.  
Distribuyen el tráfico dentro de las zonas urbanas  
Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.  
Proveen acceso a propiedades frentistas.  
Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.  
Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.  
Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.  
Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea interactivo.

Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

Su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas, por tanto permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comercio de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor.  
Calles: Centrales de la ciudad San Pedro de Pimampiro.

**Art. 76.- Vías Locales.-**

Características Funcionales:

Se conectan solamente con vías colectoras.  
Proveen acceso directo a los lotes frentistas.  
Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.  
Bajos flujos vehiculares.  
No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad)  
No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad.  
Pueden permitir el estacionamiento de vehículos.  
La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable.  
La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos.  
Pueden ser componentes de sistema de restricción de velocidad para vehículos.  
No permiten la circulación de líneas de buses.  
Conforman el sistema vial urbano menor; se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal; no permiten el tráfico de paso, ni de vehículos pesados.

Además los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 m. para conectarse con una vía colectora.

**Vías Peatonales.-**

En los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos peatonales de mínimo 3 metros de ancho, cuando éstos sirvan para el acceso desde la vía pública, a un máximo de 3 lotes interiores y hasta una profundidad máxima de 40 metros desde la misma.

TIPO DE VIAS	NUMERO DE CARRILES	PARTERRE METROS	ACERA METROS	CARRIL ESTACIO.	LONGITUD MAXIMA METROS	ANCHO TOTAL METROS
A.E.PRIMARIO	2	4	6		--	30 O MÁS
A.E. BASICO	2	4	3		--	24
E. SECUNDAR						
A.	2	2.60	2.50	OPCION	--	22
B	2	OPC/1.2	2.40	OPCION	--	20
C	2	---	2.00	OPCION	--	18
VEHICUL A	2	---	2.00	2	400	16
B	1	---	2.00	2	400	14
C	1	---	1.80	1	200	13
D	1	---	1.80	---	200	12
E	1	---	1.50	---	200	11
F	1	---	1.50	---	100	10
G	---	---	1.50	---	100	9
H	---	---	1.20	---	100	8
LOCALES A						
B		---	2 DE 1.50	---	100	6
		---	1 DE 1.80	---	50	3
CICLOVIAS		---	---	---	---	1.80

**CAPÍTULO XI  
DEL ESPACIO PÚBLICO**

De San Pedro de Pimampiro. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.

**Art. 77.- Definición y componentes.-** La estructura del espacio público está conformada por el conjunto de áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales que demandan la presencia importante del peatón. Estas áreas están asociadas a los sistemas viales, de transporte y equipamientos, su presencia y calidad sirven para mejorar las condiciones ambientales, propiciar el encuentro de los ciudadanos y consolidar zonas residenciales.

Está conformado por los siguientes componentes: Principales y complementarios

**Art. 78.- Principales:**

Los bienes de uso público que son aquellos ámbitos espaciales e inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio del Cantón, destinados al uso o disfrute colectivo:

Parques, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, culturales y al aire libre, bulevares, malecones, túneles, estacionamientos públicos, calzadas, aceras, puentes peatonales, escalinatas, parterres, redondeles, puentes vehiculares.

Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad pública y privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público:

Monumentos, murales, fuentes ornamentales, esculturas, inmuebles individuales, accidentes geográficos, cubiertas, fachadas, pórticos, retiros frontales, cerramientos.

Los demás bienes de uso público que establece la Ley: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

**Art. 79.- Complementarios:**

Amoblamiento urbano:

De comunicación: mapas de localización de información pública, informadores de temperatura, de contaminación ambiental, medidores de ruido, teléfonos, carteleras.

De ambientación: luminarias peatonales y vehiculares, protectores de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas, murales.

De organización: parada de buses, tope de llantas, semáforos.

De salud e higiene: baños públicos, contenedores de basura,

De servicios: parquímetros, surtidores de agua, casetas de turismo y ventas, muebles de lustrabotas.

De recreación: juegos para adultos e infantiles.

De seguridad: pasamanos, barandas, cámaras de televisión para vigilancia y para tráfico, sirenas, hidrantes.

De nomenclatura: domiciliaria o urbano.

De señalización vial.

Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, matorrales, árboles o bosques.

**Art. 80.- Reglamentación del espacio público.-** Los componentes del espacio urbano podrán ser definidos y/o implementados por el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro, el Gobierno Nacional y personas o instituciones de carácter privado siempre que se sujeten a la programación y regulaciones establecidas por el planeamiento vigente.

Los parques y zonas verdes así como las vías y los demás espacios que tengan el carácter de uso público no podrán ser cerrados o cercados en forma tal que priven a la población de su uso y libre tránsito.

El espacio público debe diseñarse adecuarse o construirse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida, de conformidad a las normas de arquitectura y urbanismo.

Las áreas públicas de uso activo o pasivo podrá el Gobierno Autónomo Descentralizado San Pedro de Pimampiro, autorizar su uso por parte de organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que represente los intereses del barrio o entidades privadas, y se podrá encargar la administración, mantenimiento y equipamiento del espacio para usos compatibles mediante contratos o convenios.

En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas que impidan a la ciudadanía su uso.

La utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos, pertenecientes al espacio público, para efectos de enlace entre bienes privados o entre bienes privados y elementos del espacio público tales como: puentes peatonales o pasos subterráneos, podrán realizarse previo estudio, aprobación y cobro de tarifas por parte de la municipalidad.

En fraccionamiento en los que, las áreas de cesión para zonas verdes, servicios comunales, sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles de acuerdo a la valoración comercial establecida por la unidad de Avalúos y Catastros.

**CAPÍTULO XII**

**DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Art. 81.- Edificaciones que pueden someterse al 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 obligarán a respetar la normativa del sector, la trama vial existente o planificada y al trámite Municipal de presentación y aprobación de planos.

**Art. 82.- Disposiciones Generales.-** En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes afectos al uso común de todos ellos.

- a) Se consideran bienes comunes 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 comunes, y otros de características similares.
- b) Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. 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 un solo propietario.
- c) 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. El reglamento de copropiedad, podrá contemplar excepcionalmente alícuotas en relación al avalúo del inmueble.
- d) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado

Corresponderá al Ilustre Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro, aprobar las construcciones bajo régimen de

propiedad horizontal, siempre que cumplan con la Ley de Propiedad Horizontal y los siguientes requisitos:

Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente, y se inscribirán en el registro de la Propiedad, conjuntamente con la declaratoria de propiedad horizontal aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado San Pedro de Pimampiro.

Al conjunto de documentos exigidos, se adjuntarán además el reglamento interno de Copropiedad legalmente aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro.

Para el traspaso de dominio de propiedades declaradas en Propiedad Horizontal, la unidad de Avalúos y Catastros exigirá el permiso de habitabilidad conferido por la Dirección de Obras Públicas.

Para que una edificación pueda ser declarada en propiedad horizontal por el Ilustre Concejo Cantonal, deberá al menos haberse concluido toda la obra civil, y las obras comunales complementarias.

**Art. 83.- Normas aplicables.-**

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, ocupación del suelo e índice de habitabilidad, contemplados en la normativa establecida en esta ordenanza y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

En los casos de conjuntos habitacionales en los que dos o más edificios formaren parte de él, se tomarán en cuenta el total de los apartamentos del conjunto para efectos de aplicación de la presente ordenanza.

Los conjuntos habitacionales conformados por dos o más bloques, se constituirán en propiedad horizontal separadamente para cada uno de ellos. En estos casos los servicios colectivos requeridos en la presente ordenanza, se ubicarán indistintamente en los bloques, siempre que se cumplan los requisitos de conjunto total.

Si por un predio atravesase una vía del sistema urbano existente o planificado, los espacios divididos deberán ser considerados como sectores autónomos o subconjuntos de funcionamiento independiente.

**Art. 84.- Número de unidades en propiedad horizontal.-** Las exigencias que se requieren para que las edificaciones puedan ser enajenados al tenor del régimen de Propiedad Horizontal, afectarán a los mismos según la capacidad del inmueble, o sea de acuerdo al número de unidades de vivienda que lo conforme.

Para el efecto se establece lo siguiente:

Grupos de Edificación:

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO UNIDADES	OFICINAS UNIDADES
A	DE 2 A 10	HASTA 20	HASTA 20
B	11 A 20	21 A 40	21 A 40
C	21 A 40	41 A 80	41 A 80
D	41 A 70	81 A 140	81 A 140
E	>71	>141	>141

**Art. 85.- Espacios comunales.-** Las especificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación constante en el cuadro anterior.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular); los que se sujetarán a los siguientes requerimientos establecidos en el siguiente cuadro:

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	AREA
Espacios construidos	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Unidad de vivienda mínima para conserje	36 m2
	B	Sala de copropietarios	No inferior a 20 m2.
	C/D	Sala de copropietarios	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 200 m2
	E	Sala de copropietarios/ sala de uso múltiple/ guardería	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente, con un máximo de 400 m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo
	Edificios para centros comerciales	Sala de copropietarios Baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración. Estacionamiento para clientes.	1m2 por cada 50 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
			Centro comerciales populares: Sala de copropietarios, baterías sanitarias guardería infantil, guardianía oficina de administración, estacionamiento clientes.
	Edificios para oficinas	Sala de copropietarios. Guardianía, oficina de administración,	1 m2 por cada 50 m2 de oficinas, mínimo 20 m2, máximo 400 m2
	Edificios de estacionamientos	Sala de copropietarios. Baterías sanitarias, guardianía Oficina de administración	0,50 m2 por cada estacionamiento, mínimo 20 m2 máximo 200 m2
	Edificios para bodegas	Guardianía, oficina de administración, estacionamiento clientes.	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo
Áreas verdes recreativas	A/B/C		10m2 por unidad de vivienda.
	D/E		8 m2 por unidad de vivienda.
Áreas de circulación peatonal y vehicular			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo

Espacios Comunes

**Art. 86.- Espacios construidos.-** Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a los requerimientos anteriores cumplirán las siguientes disposiciones especiales:

Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, C, D y E; las comerciales del nivel zonal y urbana las industrias de mediano impacto, alto impacto y peligrosas, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos a nivel zonal o de ciudad están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

Gas: las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, grupos D y E podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento de conformidad con las Normas establecidas por el INEN y las constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Casilleros postales: toda edificación en propiedad horizontal, grupos C, D y E, contará con casilleros para el servicio postal.

Radio, Televisión y Banda Ancha: en todas las edificaciones destinadas a uso residencial grupos D y E, se podrá instalar antenas colectivas de televisión, enlaces de radio difusión en frecuencia modulada y enlaces de banda ancha. Cuando se requiera la instalación de antenas receptoras de señal, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.

Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales las lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura.

**Art. 87.- Áreas verdes recreativas.-** Para el cálculo de éstas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser ajardinados y arborizados;

**Art. 88.- Normas Técnicas.-** Las normas técnicas de la presente ordenanza, se relacionan a los siguientes aspectos:

- 1.- Condición estructural,
- 2.- Obras de albañilería,
- 3.- Instalaciones Sanitarias,
- 4.- Instalaciones Eléctricas,
- 5.- Instalaciones Especiales,
- 6.- Servicios Colectivos.

**Art. 89.- Condición estructural.-** Se cumplirá lo establecido en la sección segunda Art. 170 referente a normas específicas: Construcciones Sismo Resistentes de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

**Art. 90.- Obras de Albañilería.-** Toda obra divisoria entre dos departamento o de un departamento con ambientes comunes, deberán asegurar una pérdida de transmisión de ruido, pudiendo aceptarse paredes divisorias ejecutadas con mampostería maciza de 10 cm. de espesor mínimo cada una, separados por una cámara de aire de 5 cm. de ancho mínimo.

En el caso que usaren técnicas especiales, el proyectista y constructor deberán demostrar la bondad del sistema propuesto.

**Art. 91.- Instalaciones Sanitarias.-** Las acometidas de agua potable y aguas servidas, serán centralizadas; cada unidad de vivienda, comercio u oficina deberá tener su medidor de agua potable individual, ubicado en un sitio de fácil accesibilidad.

**Art. 92.- Instalaciones Eléctricas.-** Las instalaciones eléctricas serán centralizadas; por lo que, cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado directamente del tablero general, el mismo que estará equipado con una caja metálica de seguridad.

Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulos y espacios exteriores tendrán un tablero de servicio con medidor propio. El consumo será pagado proporcionalmente por los condóminos.

**Art. 93.- Instalaciones Especiales.-** Cumplirán de manera obligatoria en lo que compete con las normas establecidas en capítulo II, Sección Quinta y Sexta relacionado a Ascensores, Elevadores y Protección contra Incendios de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Será también obligatoria la construcción de ductos recolectores de basura en edificios que sobrepasen los 4 pisos altos, y tendrán una sección mínima de 0,25 m<sup>2</sup>., cuyo lado mínimo será de 0,40 m.

**Art. 94.- Servicios Colectivos.-** En edificaciones sujetas a propiedad horizontal se exigirá estacionamientos vehiculares de acuerdo a lo que establece el artículo 177 del código de arquitectura y urbanismo.

Las áreas de lavandería y secado de ropa pueden incluirse en cada unidad de vivienda, de no ser así, se ubicarán en la terraza del edificio, cuya dimensión será de 6 m<sup>2</sup> en las plantas altas, con cerramientos que permitan el acceso exclusivo de cada unidad de vivienda.

### CAPÍTULO XIII

#### LAS NORMAS PARTICULARES DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD EN LAS ÁREAS URBANAS Y URBANIZABLES DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO OCUPACIÓN DEL SUELO

**Art. 95.- Alcance.-** La definición de los ámbitos de sectorización formulada por el "PDyOT", se realiza desde la comprensión de la ciudad como una realidad morfológica heterogénea y las determinaciones sobre la

capacidad de la red vial, la disponibilidad de espacios libres y equipamientos urbanos, la capacidad de las infraestructuras, el reconocimiento de los elementos específicos de la morfología; volumetría, altura y funciones generales.

La sectorización del uso y ocupación del suelo contempla los siguientes componentes:

Parámetros y condiciones generales de la edificación, sistemas de ordenación, condiciones de edificabilidad y de forma, volumen y calidad de los edificios (forma de ocupación, coeficiente de ocupación del suelo y altura de edificación), condiciones de la parcela: área mínima y frente mínimo, regulación de la ordenación y de la edificación de las áreas morfológicamente diferenciadas en correspondencia al sistema de ordenación característico de cada una de las zonas urbanas definidas en respuesta a la calificación del suelo y tratamientos urbanísticos.

**Art. 96.- Coeficientes de ocupación del suelo.-** En la determinación del coeficiente de ocupación se reconoce la definición del tratamiento urbanístico o territorial, la interacción con las formas de ocupación y la altura de edificación propuestas. En este sentido se privilegia la intensificación de la ocupación en las áreas urbanas y sucesivamente su reducción en las etapas urbanizables hasta el área no urbanizable

Para la determinación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.), no serán consideradas como áreas computables: los pozos de luz, ductos de ascensores,

ductos de basura y ventilación, ductos de instalaciones eléctricas y sanitarias, parqueaderos; en edificaciones sometidas a régimen de propiedad horizontal, no serán computables las áreas comunales.

**Art. 97.- Altura de edificación.-** En la asignación de altura el "PDyOT", en correspondencia con los otros elementos de la sectorización previamente definidos, reconoce a las zonas heterogéneas en uso y morfología y homogéneas en uso y a la estructura vial principal como elementos correspondientes con el carácter de centralidad previsto por el "PDyOT", y en ese sentido a la vez que les otorga uso múltiple adquieren mayor altura de edificación con lo que se propone evidenciar el carácter de estas áreas.

**Art. 98.- Fraccionamiento del suelo.-** El "PDyOT", faculta el fraccionamiento del suelo en cualquiera de sus clases, excepto con fines de urbanización en las áreas no urbanizables. Para el efecto sustenta su propuesta de lotes mínimos en función del poblamiento y densificación prevista, de la consideración de patrones de urbanización que garanticen el eficiente usufructo de los servicios de infraestructura. En este sentido propone tamaños de lote de menor a mayor desde las áreas urbanas hasta las no urbanizables, en estas últimas no es factible su urbanización.

**Art. 99.- Asignación de ocupación del suelo y edificabilidad.-** De acuerdo a las zonas y sectores establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial "PDyOT-2027", se asigna la siguiente codificación para la ciudad de San Pedro de Pimampiro.

CUADRO DE USO Y OCUP. DE SUELO

SAN PEDRO DE PIMAMPIRO																				
PROPUESTA DE OCUPACIÓN DE SUELO / CODIFICACIÓN																				
PLATAFORMAS	ZONA	SECTOR	UBICACIÓN	NORMATIVA	LOTE MÍNIMO MZ	FRENTE MÍNIMO MZ	RELACION LOTE	ALTURA MÁXIMA		RETIRO MÍNIMO EN METROS				COS %	CUS%	INDICE DE VIVIENDA (m <sup>2</sup> /hab.)	DENSIDAD hab./ Hect.	USOS		
								PISOS	METROS	F	LI	LD	P					COMPATIBLES	PROHIBIDO	
																				NETA
ALTA	1	1	SAN ISIDRO/SAN	D12-80	150	10	1:1.5	4	12	0	0	3	80	320	47	124	90	Gestión y comercio (M1)	INDUSTRIA ALTO IMPACTO	
		2	SAN PEDRO	D9-85	200	10	1:2	3	9	0	0	3	85	255	80	74	46	Vivienda con uso barrial (V1), vivienda con uso sectorial (V1), multiple con uso urbano (M2)	INDUSTRIA ALTO IMPACTO	
	2	3	a	EL MIRADOR/EL ROSAL	3C9-72	250	12	1:2	3	9	3	0	3	72	216	184	20	14	Vivienda multifamiliar con uso barrial (V1) con usos urbanos (M2)	INDUSTRIA ALTO IMPACTO
			b	SAN PEDRO	3C6-60	150	10	1:2	2	6	3	0	3	60	120				Vivienda unifamiliar	
		4	a	SAN PEDRO/SAN ISIDRO/SANTA CECILIA	3A6-70	300	15	1:2	2	6	3	3	3	56	112	208	18	15	Vivienda Agrícola urbano (A1)	
			b	SAN PEDRO Y SAN ISIDRO	D9-85	240	12	1:2	3	9	0	0	3	85	255				Vivienda con uso barrial (V1)	
		c	SANTA CECILIA	D6-80	150	10	1:1.5	2	6	0	0	3	80	160				Vivienda con uso barrial (V1)		
		MEDIA	3	5	SANTA LUCIA/SANTA CLARA/SANTA CECILIA	D9-85	200	10	1:2	3	9	0	0	3	85	255	64	117	94	
	6			EL MIRADOR/SANTA LUCIA/SANTA CLARA	3A6-42	300	15	1:2	2	6	3	3	3	56	112	146	28	21	Vivienda Agrícola urbano (A1)	
	7			a	SANTA CLARA	D6-80	150	10	1:2	2	6	0	0	3	80	160	188	22	19	Vivienda Bifamiliar
b		SANTA CLARA	D6-80	150	10	1:2	2	6	0	0	3	80	160	Vivienda Bifamiliar						
BAJA	4	8	MONSERRATH	3C6-70	200	10	1:2	2	6	3	0	3	70	140	57	27	12	Vivienda Bifamiliar	INDUSTRIA ALTO IMPACTO	
		9	SANTA CECILIA	3C6-70	200	10	1:1.5	2	6	3	0	3	70	140	150	21	16	Vivienda Bifamiliar		
FRANJA PROTECCIÓN		10																PLAN DE MANEJO	INDUSTRIA	

CAPÍTULO XIV

NORMAS DE PROCEDIMIENTO  
DE LA ACTUACIÓN PROFESIONAL

**Art. 100.- De los profesionales.-**

1. Para que un arquitecto pueda realizar trabajos de Arquitectura y Urbanismo que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado de Pimampiro. Tales trabajos se realizarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Arquitectura y su Reglamento.
2. Para que un Ingeniero Civil pueda realizar trabajos de diseño de Ingeniería, sea estructural, sanitaria, vial, que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro. Los trabajos de Ingeniería Civil se realizarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Ingeniería Civil.
3. El Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro determinará los casos que requiera la actuación de otros profesionales especializados para diseños específicos de acuerdo a sus competencias en: ingeniería eléctrica, electrónica, mecánica, de comunicaciones, ambiental y otros, para cuyo efecto se requerirá, estar registrados en Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro y actuarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente.
4. Para trabajos de construcción en el cual se requiera autorización municipal debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un arquitecto o ingeniero civil en calidad de Director de Obra, registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro, de acuerdo a las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional.
5. Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario y el arquitecto, ingeniero y profesional calificado y deben indicarse también sus nombres, direcciones y números de registro de acuerdo a las Leyes de Ejercicio Profesional.
6. La dirección y ejecución de los trabajos de una obra hasta su total terminación deberá hallarse a cargo de uno de los profesionales asignados para tal efecto en este artículo, el mismo que será responsable por:
  - a) Perjuicios a las edificaciones o predios aledaños
  - b) Falta de precauciones en la construcción o en la calidad de los materiales empleados que puedan afectar a terceros
  - c) Alteración de los planos aprobados

- d) Inobservancia a las disposiciones de la presente ordenanza.
  - e) Si el propietario cambia de director de obra o constructor, presentará una notificación a la Dirección de Obras Públicas, firmado por el profesional que se haga cargo de la obra.
7. Las planimetrías deberán ser realizadas por un arquitecto, o ingeniero civil, profesional calificado;

**Art. 101.- Del Registro Municipal de los profesionales.-**

Para que los profesionales citados en los artículos anteriores, puedan registrarse en el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro, se requiere que ostenten título profesional debidamente otorgado por las Universidades y Escuelas Politécnicas del Ecuador, certificado por el SENESCYT. La Dirección de Obras Públicas, extenderá al profesional un carné que acredite su correspondiente registro. Los registros municipales de profesionales, efectuados con anterioridad a la aprobación y vigencia de esta ordenanza, tienen plena validez.

CAPÍTULO XV

DE LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES

SECCIÓN PRIMERA

DE LOS PROCEDIMIENTOS

**Art. 102.- De los trabajos que requieren aprobación y autorización municipal.-** El fraccionamiento territorial realizado mediante proyectos de lotización, de reestructuración parcelaria, o de urbanización, la integración de parcelas, la construcción de nuevas edificaciones, invernaderos, la ampliación, modificación, reparación, derrocamiento o reconstrucción de edificaciones existentes, cerramientos, requiere de aprobación y autorización municipal a través de la Dirección de Obras Públicas; para lo cual se debe cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en esta Ordenanza, en el Código de la construcción y en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Pimampiro.

**Art. 103.- De la obligatoriedad de presentar planos.-** Todos los trabajos señalados en el artículo 102 de esta ordenanza, requieren de la presentación de planos definitivos para su ejecución. Se exceptúan de esta disposición, los siguientes:

- a) Modificaciones o reparaciones de construcciones existentes, en un área que no exceda de 30 metros cuadrados.
- b) Construcción de cerramientos.
- c) Obras de reparación total o parcial de cubiertas.
- d) Construcción de Invernaderos

Si se trata de aumentos, en sentido horizontal o vertical, y cualquiera sea su superficie, si se requerirá de los planos correspondientes de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Las reparaciones y modificaciones que impliquen cambios de uso en la edificación o en el predio, y cambios en las fachadas, igualmente requerirán de la presentación de planos.

**VALORACION PARA EL CÁLCULO DE LA TASA DE APROBACION DE PLANOS.**

CONSTRUCCIONES		TASA DE APROBACIÓN
DESDE M2	HASTA M2	DE PLANOS
31 241 601	240 600 en adelante	0.2 x 1.000 0.4 x 1.000 1 x 1.000

(Multiplicar área de construcción x valor m2 de const. emitido por OPM, este valor para 1000 y x los .2, .4, 1, de tabla según área).

El equipamiento urbano del sector público no pagará la tasa de aprobación de planos.

La vivienda de interés social pagará por tasa de aprobación de planos el 0.4 x 1000 del costo total de la obra, sin importar el área de construcción.

**SECCIÓN SEGUNDA**

**DE LOS INFORMES**

**Art. 104.- Formulación de pedido.-** El interesado presentará la solicitud con la documentación requerida para cada trámite pertinente. Si la documentación estuviera incompleta, el funcionario correspondiente pedirá completarla.

Queda prohibida la exigencia de documentos o informaciones ajenos a la naturaleza del pedido y que no estén expresamente establecidos en esta ordenanza y en la Ley.

**Art. 105.- Informe Técnico.-** Recibido el trámite se realizará las verificaciones y se recabarán los informes técnicos para establecer si aquello que se solicita está de acuerdo a las normas vigentes. El funcionario encargado del trámite emitirá el respectivo informe técnico en un tiempo máximo de 15 días laborables.

**Art. 106.- Certificaciones.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro Pimampiro a través del Departamento correspondiente otorgará certificaciones de los informes a petición del interesado en el tiempo establecido.

**Art. 107.- Tasa por concesión del certificado de Línea de Fábrica única.-** El o los interesados, deberán obtener del Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro, el Certificado de Línea de Fábrica único la misma que tendrá una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición y servirá para todo tipo de trámite municipal, debiendo adjuntar el original y copia en cada trámite.

La tasa por concesión de línea de fábrica única será de 0,25 USD. Por metro lineal del predio con frente a la calle, con un mínimo de 2,00 USD en predios menores a ocho (8.00 m.) de frente.

**Art. 108.- Requisitos de línea de fábrica.-** Para la obtención del Certificado de línea de fábrica, el usuario deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Formulario de Línea de fábrica.
- b) Solicitud dirigida al Dirección de Obras Públicas para los siguientes trámites, Venta, hipotecas, aprobación de planos, varios trabajos.
- c) Solicitud dirigida al señor Alcalde en casos de. Partición, división, propiedad horizontal, unificación de lotes, desmembraciones, excedentes.
- d) Copia de la carta del impuesto predial del año en curso.
- e) Certificado de no adeudar al Municipio del o los propietarios.
- f) Certificado de no adeudar a la Empresa de Agua Potable del o los propietarios
- g) Copia de la cedula y certificado de votación del o los propietarios.
- h) Certificado del registro de la propiedad actualizado.
- i) Tres copias de la planimetría con un mínimo de 3 puntos georeferenciados del predio con el archivo digital en extensión dwg.
- j) Copia de escrituras.
- k) Copia del plano de división y resolución de Concejo en caso de lotes que provengan de división, siempre y cuando estos datos no consten en la escritura.

**Art. 109.- Informe de compatibilidad de usos.-** Previo al funcionamiento de una nueva actividad/ establecimiento o al cambio de uso, dentro del Cantón la Dirección de Obras Públicas otorgará el informe de compatibilidad y factibilidad de implantación del uso. De acuerdo a lo que estipula la sección segunda artículo 52 de esta ordenanza.

**Art. 110.- Requisitos.-** Para la obtención del Informe de Compatibilidad de uso de suelo, (comercio, industria y equipamiento) el usuario deberá presentar los siguientes documentos:

- a. Solicitud dirigida al señor Alcalde
- b. Certificado de normas particulares.
- c. Localización exacta del predio en escala uno a mil con referencia de calles, avenidas, aceras.
- d. Especificar el tipo de comercio, industria o equipamiento que desea instalar.

El informe de compatibilidad tendrá validez de 60 días plazo.

**Art. 111.- Permiso Ambiental.-** Es un certificado de cumplimiento de las disposiciones legales previstas en el marco legal pertinente, otorgado por el Técnico de Gestión Ambiental del Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro

Para la implantación de edificaciones en suelo urbano, urbanizable, tipo residencial, comercial y de servicios de ciudad, industrial y de equipamiento, se requerirán estudios ambientales, siempre que el proyecto tenga más de 10.000 metros cuadrados de construcción o para proyectos de habilitación del suelo cuando los predios tengan superficies superiores a 30.000 metros cuadrados.

**Art. 112.- Requisitos.-** Se presentará al técnico de Gestión Ambiental la siguiente documentación con las firmas del responsable del proyecto y del propietario;

- a) Descripción detallada de la obra o actividad proyectada con su ubicación, superficie requerida, fases de construcción, montaje de instalaciones y de operación;
- b) Descripción detallada de los impactos que puede generar el proyecto y sus repercusiones en la zona a implantarse con sus alternativas para evitar o minimizar su incidencia;
- c) Informe de compatibilidad para los usos residencial, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento, según el caso;
- d) Memoria ambiental con el fin de determinar los posibles conflictos por su localización y generación de ruido, malos olores, emisiones de gases y partículas, etc. en el proceso constructivo; y,
- e) Estudio de la imagen urbana y del paisaje

## CAPÍTULO XVI

### DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO Y ARQUITECTURA

#### SECCIÓN PRIMERA

##### DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

**Art. 113.- Definiciones.-** La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de división del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera

ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso y ocupación de suelo establecidas en el "PDyOT", y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

La habilitación del suelo, parcelación o fraccionamiento comprende los siguientes tipos:

#### 1. URBANIZACIÓN:

Es un terreno urbano o urbanizable de la ciudad de Pimampiro o de sus cabeceras parroquiales, dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público, dotado de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Toda propuesta de división será considerada como urbanización cuando por razón del fraccionamiento, se requiera por parte del propietario o promotor, de la planificación de una o más vías, sean peatonales o vehiculares, llámense estas, pasajes o entradas comunales, particulares, familiares o privadas.

#### 2. LOTIZACIÓN:

Es la división de un terreno urbano o urbanizable en dos o más lotes, y que todos deban dar frente a alguna vía pública existente o cuyo proyecto haya sido aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro, en la que no se requerirá por tanto, la planificación de nuevas vías. En caso de no existir infraestructura pública, se exigirá al propietario o promotor, al menos aperturar la vía frente a los lotes propuestos, en la parte correspondiente a su predio sometido a fraccionamiento.

#### 3. PARCELACIÓN AGRÍCOLA:

Se considera parcelación agrícola la división de un terreno en dos o más lotes situado en suelo no urbanizable, destinados a vegetación natural, cultivos o explotación agropecuaria.

En suelos no urbanizables de uso agrícola el área mínima de fraccionamiento será:

1.200 m<sup>2</sup> terrenos hasta la cota de 2.800 m.s.n.m.; y 1.764m<sup>2</sup> (un solar) desde la cota 2.800 a 3.100 m.s.n.m.; sobre la cota 3.100 m.s.n.m., no se permitirá fraccionamiento alguno.

## SECCIÓN SEGUNDA

### DEL PERMISO PARA FRACCIONAMIENTO

**Art. 114.- Alcance.-** Para los fraccionamientos que se realicen dentro de los límites del Cantón San Pedro de Pimampiro, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado de Pimampiro aprobará mediante resolución; el permiso de fraccionamiento (urbanización, lotización) el cual será emitido previo informe de la Dirección de Obras Públicas.

En el caso de fraccionamientos (urbanización, lotización, parcelación agrícola), se permitirá la tolerancia de un lote por cada diez que no cumpla con el área mínima, con un porcentaje de hasta un 10% menos tanto en área como en frente mínimo.

**Art. 115.- Procedimiento para la aprobación de urbanizaciones.-** El procedimiento para obtener el permiso para urbanizaciones contemplará las siguientes etapas en las que, de cumplir con los requisitos, se emitirán los informes aprobatorios. El resultado de cada etapa se concluirá en el término máximo de diez (10) días laborables:

- a) Informe de aprobación de anteproyecto;
- b) Informe de aprobación del proyecto definitivo;

**Art. 116.- Informe de anteproyecto.-** Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto, se debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director del Departamento de Obras Públicas, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común y del arquitecto planificador;
- b) Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad del predio a urbanizar;
- c) Certificado de línea de fábrica;
- d) Plano topográfico georeferenciado del predio en escala uno a mil o uno a quinientos, en el que conste la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica.
- e) En caso de que el predio esté afectado o limite con quebradas, ríos, el propietario se sujetará a lo dispuesto en la planificación del uso y límite de quebradas, ríos; en caso de no existir esta planificación en el sector requerirá de un informe previo de la Dirección de Obras Públicas, mismo que se emitirá en el término máximo de 15 días laborables a partir de la petición; y,
- f) Dos copias del anteproyecto de urbanización, a escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
  - Ubicación a escala que sea legible.
  - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
  - Diseño vial integrado al sector.
  - División en lotes producto del diseño urbanístico.
  - Equipamiento comunal y áreas verdes o área municipal.
  - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.

- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de los lotes con una numeración continua, y superficie.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación (zona, sector, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario. El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

- g) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se adjuntará la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- h) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación.
- i) En el diseño de urbanizaciones, sus calles deberán integrarse con el plan vial periférico, dando como resultado un plan vial integral y público, excepto las vías que por su concepto y contexto sean internas y propias de la urbanización.

**Art. 117.- Informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización.-** Para la concesión del informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización, se deberá presentar a la Dirección de Obras Públicas, la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde Cantonal, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador;
- b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad;
- c) Certificado de Línea de Fábrica;
- d) Informe del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada);
- e) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, presupuesto y especificaciones técnicas, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN, en los tamaños que establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
- f) Informes y planos aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y teléfono (originales o copias certificadas),
- g) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación.

- h) Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras;
- i) Comprobante de No adeudar al GAD -SPP.
- j) Certificado de no adeudar a la Empresa de Agua Potable del o los propietarios
- k) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas
- l) Permiso ambiental; y,
- m) Cuatro copias del proyecto de urbanización, escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
  - Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será uno a veinticinco mil, georeferenciado con el sistema de coordenadas: WGS\_84
  - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
  - Diseño vial integrado al sistema vial del sector.
  - División en lotes producto del diseño urbano
  - Equipamiento comunitario y áreas recreativas.
  - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
  - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie.
  - Cronograma valorado de obras.
  - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (zona, sector, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.

**Tasa por aprobación de planos por fraccionamiento.-**

El o los propietarios de los predios motivo de fraccionamiento o reestructuración pagarán el dos por mil del valor catastral del lote a desmembrar.

Ejm.  $50.000$  (valor catastral)  $\times 2 = 100.000 / 1000 = 100$  USD (valor a cancelar)

El proyecto aprobado tendrá una validez de tres años.

**Art. 118.- Urbanizaciones de interés social.-** El procedimiento para obtener el permiso para una urbanización de interés social, contemplará todos los procesos anteriormente anotados, y se sujetará a la

ordenanza para la aprobación de programas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización con viviendas progresivas.

**Art. 119.- Planos modificatorios de urbanización.-** Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el Arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al señor Alcalde por el o los propietarios, o por su procurador común o representante legal.
- b) El original del permiso de urbanización, ordenanza o resolución otorgada por el Concejo municipal.
- c) Un juego de planos aprobados
- d) Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios
- e) Cuatro copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil o uno quinientos, sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos.

**Art. 120.- Control de las urbanizaciones.-** Para el control de las urbanizaciones el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro de manera obligatoria, realizará las siguientes inspecciones:

- Replanteo de ejes viales nivelados
- Cuando se hayan construidos los bordillos de las aceras y las redes eléctricas y telefónicas
- Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la Empresa correspondiente.
- Antes de colocar la capa de rodadura de las vías, y
- Cuando las obras de urbanización hayan concluido.

**Art. 121.- Recepción de urbanizaciones.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro 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 y habilitación de áreas verdes y parques
- e) Construcción e instalación del sistema telefónico y,
- f) Señalización de lotes que comprende el amojonamiento en forma clara y visible

**Art. 122.- Cancelación de hipoteca por garantía de obras.-** Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro, previo dictamen técnico de la Dirección de Obras Públicas.

Para el caso de urbanizaciones de interés social, en el caso de cancelación de hipotecas, también se sujetará a lo que dictamina la ordenanza para la aprobación de programas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización y programas de urbanización con viviendas progresivas.

**Art. 123.- Procedimiento para la entrega-recepción de obras de urbanización.-** Gobierno Autónomo Descentralizado de Pimampiro, previa a la entrega recepción de las obras de urbanización solicitará a las empresas de servicios que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes fueren favorables, el departamento legal elaborará el acta de entrega recepción de las obras, para que sea suscrita por el Departamento respectivo en representación del Gobierno Autónomo Descentralizado de Pimampiro y por el propietario de la urbanización o su representante legal y se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite del levantamiento de la hipoteca o devolución de la garantía de obra.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuere desfavorable, el Gobierno Autónomo Descentralizado de Pimampiro hará conocer por escrito al propietario, o su representante legal y/o al director de la obra los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente

En urbanizaciones con un máximo de 10 lotes no será necesario dejar como garantía la hipoteca de lotes; la entrega de la Resolución de Concejo no se concretará hasta cuando se constate la ejecución de obras de infraestructura.

**Art. 124.- Requisitos para aprobación de lotizaciones y urbanizaciones con máximo de 10 lotes.-** La Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado de Pimampiro previo informe legal y técnico, emitirá los informes de lotizaciones y reestructuraciones parcelarias al Concejo Municipal el mismo que aprobará en una sesión y para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador.
- b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad
- c) Certificado de Línea de Fábrica.
- d) Certificado de no adeudar a la Empresa de Agua Potable del o los propietarios

- e) Certificado de factibilidad de servicio otorgado por la Empresa de Agua Potable y Saneamiento, en caso de no existir infraestructura.
- f) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- g) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación.
- h) Comprobante de pago de No adeuda al GAD-SPP.
- i) Cuatro copias de planos de la división o la reestructuración parcelaria elaboradas en escala uno a mil, uno a quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido.

La propuesta de división irá sobre el plano topográfico geo referenciado del predio conteniendo:

- Ubicación a una escala máxima de uno a veinticinco mil, georeferenciado con el sistema de coordenadas: WGS\_84.
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- División en lotes producto del diseño urbanístico.
- Equipamiento comunal y áreas verdes
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a lotizar, área útil, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie.
- Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (plataforma, pieza urbana, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.
- En caso de reestructuración parcelaria se adjuntará la documentación pertinente de los lotes involucrados, sin perjuicio de que la misma sea impuesta por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Pimampiro previa notificación a los propietarios.

El proyecto aprobado tendrá una validez de dos años.

**Art. 125.- Planos modificatorios de lotizaciones.-** Para la aprobación de planos modificatorios de las lotizaciones, el Arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al señor Alcalde, firmada por el, o los propietarios, o por su procurador común o representante legal.
- b) El original del permiso de lotización, ordenanza o resolución otorgada por el Concejo Municipal.
- c) Un juego de planos aprobados
- d) Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios.
- e) Cuatro copias del proyecto modificado de la lotización en escala uno a mil o uno quinientos, sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos.

**Art. 126.- Requisitos para aprobación de parcelaciones agrícolas.-** La Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado de Pimampiro previo informe legal y técnico, emitirá los informes de parcelaciones agrícolas al Concejo Municipal el mismo que aprobará en una sesión y para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador.
- b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad
- c) Certificado de Línea de Fabrica
- d) Certificado de no adeudar a la Empresa de Agua Potable del o los propietarios
- e) Comprobante de pago de No adeuda al GAD SPP
- f) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- g) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación.
- h) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
- i) Cuatro copias de planos de la división elaboradas en escala uno a mil, uno a quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido.

La propuesta de división irá sobre el plano topográfico geo referenciado conteniendo:

- 1) Ubicación a una escala máxima de uno a veinticinco mil con el sistema de coordenadas: WGS\_84.
- 2) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- 3) División en lotes producto del diseño urbanístico.

- 4) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a lotizar, área útil, área de afectación, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie.
- 5) Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (zona, sector, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.

El proyecto aprobado tendrá una validez de dos años

**Art. 127.- Áreas y frentes mínimos.-** Cuando un predio se halle afectado por trazados viales del Gobierno Autónomo Descentralizado de Pimampiro y a consecuencia de ello quede dividido en dos o más cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos para el sector, y si alguno de los cuerpos resultare con una superficie inconstruible esta quedará a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro, imputable al área de cesión.

**Art. 128.- Prohibiciones.-** Se prohíben divisiones que afecten la integridad de una edificación y su continuidad estructural

**Art. 129.- Equipamiento comunal y áreas verdes.-** En todo proyecto de urbanización y lotización los propietarios están obligados a ceder gratuitamente a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro, a más de las vías proyectadas por el propietario, un área para la implantación de equipamiento comunal y áreas verdes equivalente a mínimo el quince por ciento (15%) del área útil del terreno.

En caso de que existiere afectación por planes viales municipales vigentes, el porcentaje de afectación más el porcentaje de cesión no sobrepasará del 20% del área útil.

Cuando el porcentaje de cesión sea menor al lote mínimo del sector, los propietarios pagarán esta obligación en dinero en efectivo, y de acuerdo al avalúo municipal. En casos especiales, el pago en efectivo del porcentaje de cesión, podrá realizarse en dividendos hasta por un plazo máximo de seis meses.

No se exigirá el porcentaje de cesión en los siguientes casos:

- a) Cuando el predio a dividirse, haya sido anteriormente sometido a una división y haya cancelado el porcentaje de cesión establecido, y se mantenga el titular original, y por una sola vez.
- b) Cuando las divisiones del predio las ocasionare el cruce de una vía pública planificada por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Pimampiro

**Art. 130.- Informe Legal, áreas verdes y comunales.-** La Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro remitirá el informe técnico, luego de haber recabado del Departamento Jurídico Municipal el informe en el que se

analizará los títulos escriturarios y demás documentos legales presentados con el que justifican la propiedad de todo el predio sometido a fraccionamiento.

En el informe técnico de la Dirección de Obras Públicas, se incluirá la verificación física de las áreas verdes y comunales a ser entregadas por los lotizadores a la Municipalidad. Con los informes señalados, la Dirección de Obras Públicas emitirá el informe correspondiente para conocimiento y aprobación del Ilustre Concejo Cantonal.

Con la resolución de Concejo respectiva, el Departamento Jurídico se encargará del trámite jurídico administrativo para la transferencia de dominio de áreas verdes y comunales al Gobierno Autónomo Descentralizado de Pimampiro, conforme a lo previsto en el la ley del COOTAD.- El resumen anual del inventario de estos bienes estará a cargo de la Dirección de Obras Públicas, el mismo que informará al Ilustre Concejo Cantonal para su ratificación.

**Art. 131.- Protocolización de la resolución u ordenanza.-** Luego de la resolución por parte del Concejo Cantonal, la Secretaría General del Concejo enviará al Archivo General la documentación y una copia del plano aprobado y entregará las cuatro copias restantes a los siguientes direcciones: de Obras Públicas, Avalúos y Catastros, Jurídico, al Registrador de la Propiedad, y dos al propietario. La Dirección de Obras Públicas Municipales, señalará los costos de urbanización y lotización anualmente; Avalúos y Catastros informarán sobre el avalúo de los predios a urbanizarse y lotizarse con el fin de determinar el costo de las garantías por las obras de infraestructura.

Estas garantías deberán ser rendidas previas al despacho de la ordenanza o resolución de aprobación de la urbanización o lotización, bajo la responsabilidad del Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado de Pimampiro

La resolución del Concejo Cantonal se protocolizará en una Notaría del Cantón y se inscribirá en el registro de la propiedad. Tal documento una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras si las hubiere y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso privado, público y comunal a favor del GAD P, incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse.

El urbanizador se obliga a entregar al Departamento Jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro cuatro copias certificadas de las escrituras inscritas, así como una copia certificada para el archivo del Concejo Municipal.

**Art. 132.- Diferencia de áreas y Transferencia de dominio.-**

a) En todos los casos de fraccionamiento en que existiera diferencias entre las dimensiones constantes en las escrituras públicas y las que constan en el proyecto de fraccionamiento se aceptará una tolerancia de más/menos, siete por ciento (7%) en las

áreas urbanas y urbanizables del Cantón y en más/menos, quince por ciento (15%) en áreas no urbanizables agrícolas del Cantón.

Si las diferencias excedieran a las tolerancias señaladas, los interesados en forma previa a la aprobación, sin perjuicio del pago de impuestos, justificarán legalmente el dominio de dichas diferencias, caso contrario se regirán a la ordenanza de excedentes que para el efecto se elaborará.

b) En toda transferencia de dominio se respetará el precio establecido en la escritura, si ésta fuere mayor al avalúo municipal; si fuere menor los impuestos de alcabala y utilidad mínimos estarán referidos al avalúo real que consta en el catastro municipal.

En caso de transferencia de dominio, al existir diferencia en el área que está transfiriendo el propietario y señalada en la escritura pública de dominio con respecto a la nueva escritura que se va a suscribir, se aplicarán, según el caso, las tolerancias señaladas en el literal a).

**Art. 133.- Autoabastecimiento.-** Cuando no fuere posible que la Empresa de Agua Potable dote a un sector; de agua potable y de alcantarillado, el fraccionamiento podrá ser autorizado, siempre que los beneficiarios de la misma construyan los sistemas hidrosanitarias respectivos de autoabastecimiento, los cuales deberán ser revisados y aprobados por dicha empresa.

**Art. 134.- Revocatoria.-** El Concejo Cantonal podrá revocar las autorizaciones y aprobaciones de fraccionamiento si se comprueba que se han presentado datos falsos, como lo estipula la Ley.

## **SECCIÓN TERCERA**

### **DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN**

**Art. 135.- Definición de edificación.-** Es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable (vivienda agrícola según normativa), para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en el planeamiento vigente y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

**Art. 136.- Permiso de edificación.-** Es la autorización para desarrollar en un predio o predios, determinadas obras de nueva construcción, reconstrucción, remodelación y/o ampliación (incluye invernaderos) en un área superior a 36 m<sup>2</sup>, la que será emitida por la Dirección de Obras Públicas, y que comprende por separado la emisión del informe de aprobación de planos.

Para el caso de edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la vigencia del "PDyOT", que se hallen afectados por el mismo, se aplicará lo previsto en los artículos 468 del COOTAD.

**Art. 137.- Procedimiento.-** El procedimiento para obtener el permiso de edificación contemplará las siguientes etapas en las que, de cumplir con los requisitos, se emitirán los informes aprobatorios. El resultado de

cada etapa se informará a los solicitantes en el término máximo de diez (10) días laborables:

- a) Informe de aprobación de anteproyecto;
- b) Aprobación del proyecto definitivo; y,
- c) Permiso de Construcción.

**Art. 138.- Informe de aprobación de anteproyecto.-** Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto de edificación, se debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Obras Públicas.
- b) Formulario de línea de fábrica (única).
- c) Un juego de planos en copia en el que conste claramente el anteproyecto en cuestión y en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de esta ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- d) Para el caso de edificaciones especiales (gasolineras, estaciones de servicio, agroindustrias, etc.) deberá presentar además el informe de compatibilidad y factibilidad de implantación.

El informe del anteproyecto tendrá validez por un año y es de carácter informativo.

**Art. 139.- Aprobación del proyecto definitivo.-** Para la aprobación de los planos de edificación se presentarán los siguientes documentos:

- a. Informe de aprobación de anteproyecto
- b. Hoja de estadística de la construcción (INEC)
- c. Certificado de No adeudar al GAD-SPP.
- d. Certificado de no adeudar a la Empresa de Agua Potable del o los propietarios
- e. Copia de la cédula de identidad del propietario
- f. Dos juegos de planos arquitectónicos (copias heliográficas) con respaldo digital y en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de esta ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- g. Dos juegos de planos estructurales (copias heliográficas) con respaldo digital
- h. En edificaciones con áreas de 1000 m<sup>2</sup> o más de construcción, o 10 unidades de vivienda deberá adjuntarse a lo indicado lo que establece el artículo 9 sección segunda de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

**Art. 140.- Copias certificadas de planos.-** La Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro

otorgará copias certificadas de los planos que se hubieren aprobado, para lo cual el interesado presentará:

- a. Solicitud dirigida a la Dirección de Obras Públicas por el o los propietarios o su procurador común
- b. Comprobante de pago de un valor equivalente al diez por ciento de la tasa de aprobación original.

**Art. 141.- Modificaciones y actualización a los planos aprobados.-** Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, el índice de edificabilidad, altura de edificación, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes si las hubiere; el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Solicitud dirigida a la Dirección de Obras Públicas.
- b. Memoria justificativa de los cambios y modificaciones
- c. Certificado de Línea de Fabrica.
- d. Certificado de no adeudar a la Empresa de Agua Potable del o los propietarios
- e. Original o copias certificadas de los planos aprobados.
- f. Dos copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos
- g. Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de la totalidad de los condóminos, tal como establece la Ley de propiedad horizontal.
- h. Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

**Art. 142.- Permisos de Construcción.-** Para la emisión del permiso de construcción para edificaciones se presentarán los siguientes documentos:

- Planos aprobados de la edificación (arquitectónicos, estructurales y especiales en caso de ser necesario). Informe de aprobación.
- Formulario de aprobación.

El constructor está obligado a colocar un letrero en el predio en que se va a construir; en él debe constar la identificación del proyecto, nombre de los proyectistas arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y el número del permiso de edificación.

El propietario está obligado a mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales aprobados.

Toda obra en proceso de construcción deberá ser protegida con cerramiento o vallas provisionales de seguridad.

En edificaciones existentes, para la obtención del permiso de remodelación/ampliación deberán presentar los siguientes documentos:

- 1) Planos anteriores aprobados estructurales y arquitectónicos. De no existir los planos, el responsable de la ejecución de la remodelación/ampliación, garantizará la estabilidad de la construcción con la presentación de los estudios pertinentes.
- 2) Informe del INPC sobre la factibilidad de la construcción propuesta, cuando ésta afectare un bien patrimonial.

**Tasa permiso de construcción.-** Para obtener el permiso de construcción el propietario deberá cancelar el valor que resulta de multiplicar

Área de const. x valor m2 const. / 1000 x 2

**Art. 143.- Permiso de Trabajos varios.-** Para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones en los siguientes casos:

- Edificación nueva o ampliación hasta 30 m2
- Construcción de cerramientos
- Construcción de invernaderos
- Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez obra nueva de ampliación, modificaciones en las fachadas cuando el área sujeta a esta intervención fuera menor a 36 metros cuadrados.
- Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, enlucido de paredes, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas y sanitarias, pisos.

La Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro emitirá el permiso de trabajos varios, previo el pago de la tasa del 2% del costo total de la obra.

(Multiplicar área de construcción x valor m2 de const. este valor para 1000 x 2 % de tabla); el que será entregado en el término máximo de ocho (8) días laborables.

**Art. 144.- Requisitos.-** Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberá presentarse los siguientes documentos originales:

- a) Escritura de la propiedad del inmueble
- b) Certificado de No adeudar al GAD-SPP

- c) Formulario para trabajos varios firmado por el o los propietarios.
- d) Formulario de Línea de Fabrica.
- e) Certificado de no adeudar a la Empresa de Agua Potable del o los propietarios
- f) Esquema de la zona de intervención en la edificación
- g) Descripción textual y gráfica de los trabajos a realizarse.
- h) Rubros a intervenirse.(en caso de modificación de fachadas)
- i) Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación.

**Art. 145.- Permiso para ocupación de acera y calzada.-** En edificios con ocupación del suelo sobre línea de fábrica o en aquellos con ocupación pareada o aislada que, por restricciones, en el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar se concederá de manera temporal la ocupación parcial de la acera y su calzada, de acuerdo a la ordenanza de ocupación de vía pública.

#### SECCIÓN CUARTA

##### DEL PERMISO DE HABITABILIDAD

**Art. 146.- Definición.-** Permiso de habitabilidad es la autorización que concede la Dirección de Obras Públicas para que una construcción entre en servicio. El informe de habitabilidad podrá ser solicitado por el propietario, o su representante legal.

**Art. 147.- Alcance.-** Para efectos de la concesión del permiso de habitabilidad no será necesario que se hayan realizado trabajos de carpintería interior en general, pintura, enlucido de paredes, cielo raso o cerramientos, pero si debe estar totalmente terminado la parte exterior de la edificación en sus tres lados con el mismo acabado de la fachada principal. **Si el propietario no obtuviere el permiso de habitabilidad legalmente conferido, no podrá enajenar sus bienes inmuebles.**

**Art. 148.- Requisitos.-** Para la emisión del permiso de habitabilidad, deberá presentarse los siguientes documentos originales:

- a) Escritura de la propiedad del inmueble
- b) Solicitud firmado por el o los propietarios.
- c) Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación.

#### SECCIÓN QUINTA

##### DEL PERMISO DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Art. 149.- Alcance.-** Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que

edificaciones que albergan 2 o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal obtendrán el permiso en el la Dirección de Obras Públicas.

**Art. 150.- Requisitos.-** Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pimampiro los siguientes documentos originales.

- a) Solicitud firmada por el o los propietarios, o su procurador común.
- b) Formulario de línea de fábrica.
- c) Certificado de no adeudar a la Empresa de Agua Potable del o los propietarios.
- d) Un juego completo de planos arquitectónicos aprobados
- e) Proyecto de Reglamento Interno de Copropietarios, linderos, cuadro de áreas, y de alcúotas firmado por un profesional arquitecto.
- f) Copia certificada de la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad
- g) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registro de la Propiedad
- h) Comprobante de pago del impuesto predial
- i) En caso de modificación a la declaratoria de propiedad horizontal se actuará de acuerdo al reglamento general de la Ley de Propiedad Horizontal.

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

**Art. 151.- Resultado del trámite.-** La Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

- a. Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al Departamento Legal para su análisis jurídico respectivo y se expedirá la autorización en el término máximo de diez (10) días laborables.
- b. Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

**Art. 152.- Inmuebles cuyos planos no han sido aprobados ni obtenido el permiso de construcción.-** Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados y sin permiso de construcción la Dirección de Obras Públicas emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes para lo cual presentará:

- a. Levantamiento arquitectónico firmado por un arquitecto.
- b. Informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil.

**SECCIÓN SEXTA  
DE LAS GARANTÍAS**

**Art. 153.- Garantías.-** Para obtener el permiso de construcción el interesado rendirá garantía de ley a favor del municipio, para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra, la ejecutaran de acuerdo a los planos aprobados por la Dirección de Obras Públicas, no se rendirá garantía para la construcción de obras que no requieren aprobación de planos.

**Art. 154.- Garantías que pueden aceptarse para edificaciones.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, aceptará como garantías: Hipotecas, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, o depósitos en moneda de curso legal.

**Art. 155.- El monto.-** la Garantía para las construcciones será establecido por la Dirección de Obras Públicas de acuerdo al siguiente cuadro y en base al costo total de la obra.

**CALCULO DEL MONTO DE LA GARANTÍA PARA CONSTRUCCIONES**

CONSTRUCCIONES		FONDO DE GARANTIA DE CONSTRUCCIÓN
DESDE M2	HASTA M2	
1	240	2%
241	600	3%
601	en adelante	4%

(Multiplicar área de construcción x valor m2 de const. este valor para 100 y x los 2, 3, 4, % de tabla)

En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando los metros cuadrados de cada etapa a construir.

Terminadas las obras, para la devolución de la garantía, el interesado solicitará la inspección a la Dirección de Obras Públicas, para que compruebe la terminación de la obra de acuerdo con los planos aprobados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones

provisionales. Para el efecto se requiere la presentación de los siguientes documentos:

Solicitud al Dirección de Obras Públicas Permiso de Construcción.

Una vez realizada la inspección, la Dirección de Obras Públicas elaborará el informe respectivo.

La garantía será devuelta por el Municipio, una vez que el propietario o constructor haya obtenido el permiso de Habitabilidad de la Dirección de Obras Públicas.

**Art. 156.- Garantía para urbanizaciones.-** En el caso de urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir una garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización a realizarse; para lo cual podrá hipotecar lotes de terreno a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pimampiro, cuyo valor cubrirá el cien por ciento (100%) de las obras de urbanización, o mediante una de las garantías previstas en la Ley de Contratación Pública. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías. En las urbanizaciones calificadas como de interés social únicamente se hipotecarán los lotes como garantía de ejecución de las obras, en concordancia con la ordenanza para la aprobación de programas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización y programas de urbanización con viviendas progresivas. El Departamento Financiero vigilará la vigencia de las garantías previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento.

**Art. 157.- Urbanizaciones construidas por etapas.-** En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pimampiro, una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

**Art. 158.- Devolución de la garantía por obras de urbanización.-** La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y esta haya sido recibida conforme lo dispuesto en esta ordenanza.

**Art. 159.- Por obras en proyectos declarados en propiedad horizontal.-** Para garantizar el cumplimiento de las obras, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, se exigirá su total culminación previa a la declaratoria de propiedad horizontal por parte del Concejo Cantonal.

## **CAPÍTULO XVII**

### **DEL CONTROL, INFRACCIONES Y SANCIONES TERRITORIALES DEL CONTROL TERRITORIAL**

#### **SECCIÓN PRIMERA**

#### **REGLAS GENERALES**

**Art. 160.- Orden y control territorial.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de

Pimampiro, adoptará las medidas tendientes a restaurar el orden urbano vulnerado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

Tienen competencia para conocer y sancionar las infracciones a las disposiciones de este libro el comisario municipal.

**Art. 161.- Mantenimiento del control territorial.-** Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:

- a. Participación de órganos formales de poder a través de las inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones, o en la participación de la comunidad.
- b. Sanciones

**Art. 162. Permisos.-**

- a. Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación del suelo, movimientos de tierras, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la administración pública o entidades del sector público.
- b. Las obras públicas
- c. Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos, de protección natural y aprovechamiento de recursos naturales.

**Art. 163.- Responsabilidad solidaria.-** Son responsables de las infracciones a esta ordenanza: el propietario, el planificador, el constructor de la obra, así también aquellos funcionarios que tengan que ver con aprobación y control de las construcciones en curso; quienes responderán solidariamente.

Si la responsabilidad recayera en una persona jurídica, habrá solidaridad entre esta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

**Art. 164.- Obligación adicional de reparar el daño causado.-** La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la conducta prohibida, reponer las cosas al estado anterior antes de cometerse la infracción o en general realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para el restablecimiento del objeto urbano.

**Art. 165.- Circunstancias agravantes.-** Son agravantes la rebeldía y la reincidencia.

**Art. 166.- Prescripción.-** El tiempo de prescripción para las infracciones graves y las comunes será de cuatro años. El tiempo de prescripción se cuenta desde que aparecen signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. Sin embargo, en las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

**Art. 167.- Denuncia.-** El proyectista o constructor responsable de trabajos que infrinjan la presente ordenanza, será denunciado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, o por la Comunidad ante los tribunales, de ser pertinente, a los que esté afiliado, solicitando que se aplique la sanción que corresponda de acuerdo a sus leyes y reglamentos; sin perjuicio de que el Municipio inicie la acción legal de suspender de manera temporal la licencia de inscripción municipal para el libre ejercicio profesional en su jurisdicción.

### CAPÍTULO XVIII

#### DE LAS INSPECCIONES Y VERIFICACIONES TÉCNICAS

##### SECCIÓN PRIMERA

##### DEL PROCEDIMIENTO

**Art. 168.- Actuación del Comisario Municipal.-** Conocido por cualquier medio el supuesto cometimiento de una contravención por parte de un ciudadano, el comisario municipal para el trámite y juzgamiento deberá sujetarse a la ordenanza respectiva.

##### SECCIÓN SEGUNDA

#### DEL EJERCICIO DE LA POTESTAD SANCIONADORA

**Art. 169.- Sanciones.-** Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se esta ejecutando en contravención de los planos aprobados o sin la aprobación de estos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pimampiro, a través del Comisario de construcciones, suspenderá la obra hasta que el propietario o constructor justifiquen las modificaciones realizadas o la obtención del permiso, siguiendo el procedimiento correspondiente.

Si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados o sin ellos, o no se permiten las inspecciones, no se han justificado técnicamente las modificaciones, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pimampiro, procederá de acuerdo a lo previsto en el Capítulo XIX de las infracciones y sanciones contempladas en esta ordenanza.

### CAPÍTULO XIX

#### DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

##### SECCIÓN PRIMERA

##### DE LA COMPETENCIA

**Art. 170.- Competencia.-** Las competencias para conocer y sancionar las infracciones están dadas en las disposiciones de la propia ordenanza.

#### SECCIÓN SEGUNDA

#### DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

**Art. 171.- Infracciones.-** Son infracciones los actos imputables sancionados por este Título.

**Art. 172.- Responsables.-** Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Serán sancionados según las normas establecidas en la Ley Orgánica de Servicio Civil y Carrera Administrativa los funcionarios o empleados municipales responsables de la realización de actos que contravengan las disposiciones de la presente ordenanza; sin menoscabo de la obligación de responder por los daños y perjuicios que su acción u omisión causen a particulares.

**Art. 173.- Penas aplicables.-** Son aplicables a los infractores de las disposiciones de esta ordenanza, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a) Multa
- b) Revocatoria de aprobación de planos
- c) Revocatoria del permiso de construcción
- d) Ejecución de la garantía; y,
- e) Derrocamiento de la obra

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables de acuerdo al caso, el derrocamiento de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

#### SECCIÓN TERCERA

#### DE LAS INFRACCIONES GENERALES

**Art. 174.- Sanciones.-** Los propietarios de urbanizaciones o lotizaciones que vendan lotes o realicen construcciones, sin perjuicio de las responsabilidades determinadas en el Código de Procedimiento Penal y en la ley del COOTAD., serán sancionados de la siguiente manera:

- a) En urbanizaciones o lotizaciones sin planos aprobados y que no respetan la ordenanza del sector serán sancionados con una multa de hasta tres (3) veces el valor del terreno, de acuerdo al valor real que determinará, en base a sus registros, unidad de Avalúos y Catastros.
- b) En urbanizaciones o lotizaciones que tienen planos aprobados, pero no respetan la normativa del sector, serán sancionados con una multa de hasta dos (2) veces el valor del terreno, de acuerdo al valor real que determinará, en base a sus registros, la unidad de Avalúos y Catastros.

- c) En urbanizaciones o lotizaciones sin planos aprobados, pero que respetan la normativa del sector, serán sancionados con una multa de hasta una (1) vez el valor del terreno, de acuerdo al valor real que determinará, en base a sus registros, la unidad de Avalúos y Catastros.

Estas sanciones no obstan el derrocamiento de las construcciones en los casos que proceden y además los propietarios deberán realizar los trámites correspondientes para legalizar la urbanización o lotización de la que se trate.

**Art. 175.- Del Comisario de Construcciones.-** El Comisario de Construcciones aplicará lo dispuesto en la ordenanza, en el caso de personas que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el permiso de construcción. Los infractores serán sancionados con una multa que se calculará tomando como referencia el salario básico unificado como a continuación se detalla en las siguientes infracciones:

- a. **Construcciones sin permiso y que respete la normativa.-** Las personas que construyan respetando la normativa del sector, pero no cuenten con permiso de construcción, serán sancionadas con una multa equivalente al diez por ciento (10%) del salario básico unificado por cada m2 de construcción, debiendo el Comisario de Construcciones ordenar la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso de construcción pertinente.
- b. **Construcciones que cuentan con permiso y no respeta la normativa.-** Las personas que construyan contando con los respectivos permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionadas con una multa equivalente al diez por ciento (10%) del salario básico unificado por cada m2 de construcción, debiendo el Comisario de construcciones exigir que en un término no mayor de 20 días, se aprueben los planos modificatorios, siempre y cuando respeten las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Si existiere una parte de la construcción que irrespete la normativa del sector, ésta de ninguna manera podrá ser legalizada y se procederá a su inmediata demolición a costa del infractor.
- c. **Construcciones sin permisos y que no respeten la normativa.-** Las personas que construyan edificaciones sin contar con el permiso de construcción, contraviniendo además la normativa del sector, serán sancionadas con multa equivalente al diez por ciento (10%) del salario básico unificado por cada m2 de construcción, debiendo el Comisario de construcciones ordenar la suspensión hasta que presente el permiso, dentro de un término de 20 días y la demolición inmediata de la parte que infrinja la normativa; esta demolición correrá a costa de los infractores y por ninguna circunstancia podrá ser legalizada.

El Comisario de Construcciones motivará sus resoluciones y llevará un registro fotográfico y/o video de manera minuciosa de su actuación sobre los casos detallados en los literales anteriores.

**Art. 176.- Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.-** Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de este Título, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinte y cinco por ciento del salario mínimo unificado vigente, y el Comisario de Construcciones ordenará la clausura del local o espacio en el que se realiza la actividad, hasta que se retorne a un uso permitido. Si el Comisario no actuare de acuerdo a esta norma será sometido a sumario administrativo.

**Art. 177.- Falta de medidas de seguridad.-** Los que construyan, amplíen o derroquen edificaciones sin tomar las medidas de seguridad pertinentes poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa de mil dólares (USD 1.000) y el Comisario de construcciones ordenará la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad. Sin perjuicio de las acciones que interpongan terceros perjudicados.

**Art. 178.- Obstaculización de inspecciones municipales.-** Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente un (1) salario mínimo unificado vigente.

**Art. 179.- Ocupación del espacio público.-** Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente a un (1) salario mínimo unificado vigente, y el Comisario de construcciones ordenará el desalojo de materiales y equipos y el derrocamiento de los cerramientos temporales.

**Art. 180.- Falta de permiso para trabajos varios.-** Los que no hubieren obtenido el permiso para trabajos varios, o no hubieren cumplido con la autorización por el permiso, serán sancionados con multa equivalente dos (2) salarios mínimos unificado vigente, y en el caso de atentar contra la normativa del sector, el Comisario de construcciones ordenará el derrocamiento de la construcción.

**Art. 181.- Daños a bienes de uso público.-** El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc. será sancionado con multa de dos (2) salarios mínimos unificado vigente y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en este lapso no hubieren reparado los daños, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Pimampiro, los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor correspondiente con un recargo del veinticinco por ciento (25%)

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** Corresponde a la Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, a través de la Comisaría de Construcciones, la aplicación de la presente ordenanza.

**SEGUNDA.-** Se aceptarán para trámites municipales las posesiones efectivas que se encuentren legalmente registradas y estén sustentadas con el título de dominio legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad, donde aparezca el dominio o propiedad sobre el inmueble del causante.

**TERCERA.-** La presente Ordenanza de Delimitación Urbana y que reglamenta el Uso y Ocupación del Suelo del Cantón San Pedro de Pimampiro, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial; deróguese toda disposición que se oponga a la presente ordenanza y en especial la ordenanza de Reglamentación y Planificación Urbana, Construcciones y Urbanismo de la Zona Urbana del cantón San Pedro de Pimampiro, aprobada el nueve de abril de 2014 y publicada en la gaceta oficial No. 36 del dieciséis de abril de dos mil catorce.

**CUARTA.-** En las parroquias rurales y asentamientos de Chalguayacu y Paragachi se mantendrá una sola normativa en toda su extensión urbana, bajo el control de la Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** Las solicitudes de trámites referidos a ocupación y uso de suelo, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos, que fueron presentadas en el Municipio hasta el día anterior a aquel en que entren en vigencia la Ordenanza de Delimitación Urbana y que reglamenta el Uso y Ocupación del Suelo del Cantón San Pedro de Pimampiro se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de la Ordenanza de Reglamentación y Planificación Urbana, Construcciones y Urbanismo de la Zona Urbana del cantón San Pedro de Pimampiro, con excepción de la urbanización Nuevo Amanecer que fue considerada para la zonificación urbana actual.

**SEGUNDA.-** En lo relacionado con los establecimientos agroindustriales, comerciales y de servicios:

- Todas aquellas agroindustrias que se hallen implantadas en lugares cuyo uso de suelo no corresponda a industria de medio impacto y alto impacto, no podrán ser legalizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pimampiro, sino que deberá exigirse su reubicación en zonas preestablecidas para esta actividad, cuyo plazo no podrá ser mayor a dos años desde la vigencia de la presente ordenanza.
- Todos aquellos establecimientos agroindustriales, comerciales y de servicios, o aprovechamientos de recursos naturales, que se hallen implantados y

funcionando clandestinamente en lugares cuyo uso de suelo sea prohibido, la instalación de este tipo de actividades, no podrán ser legalizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, y serán reubicados en un plazo no mayor a un año calendario, contando a partir de la correspondiente notificación y en apego a la presente ordenanza, caso contrario serán clausuradas en forma definitiva.

- Todos aquellos establecimientos agroindustriales, comerciales y de servicios, o aprovechamientos de recursos naturales, que se hallen implantados y funcionando en lugares cuyo uso de suelo condiciona la instalación de este tipo de actividades y que no presenten soluciones técnicas para eliminar sus impactos ambientales y/o riesgos inherentes a los mismos, deberán presentar un plan de adecuación y cumplimiento de la normativa vigente a ser cumplida a mediano plazo, no mayor a un año calendario contando desde la correspondiente notificación y en apego a la presente ordenanza y previa aprobación del cronograma respectivo por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro.

Dada y suscrita en la sala de sesiones del Concejo Municipal de San Pedro de Pimampiro, a los veinte y siete días de febrero de dos mil quince.

f.) Ec. Oscar Narváez R. Alcalde GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.

f.) Ab. María Victoria Cahipundo V., Secretaria General Concejo Municipal.

**CERTIFICO:** Que la presente “Ordenanza de Delimitación Urbana y que Reglamenta el Uso y Ocupación del Suelo del Cantón San Pedro de Pimampiro”, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de San Pedro de Pimampiro, en sesiones ordinarias de fecha veinte y veintisiete de febrero de dos mil quince, en primero y segundo debate, respectivamente.

Pimampiro, 06 de marzo de 2015.

f.) Ab. María Victoria Cachipundo V., Secretaria General del Concejo Municipal.

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente “Ordenanza de Delimitación Urbana y que Reglamenta el Uso y Ocupación del Suelo del Cantón San Pedro de Pimampiro”, y ordeno su PROMULGACION a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio Web institucional y Registro Oficial.

Pimampiro, 06 de marzo de 2015.

f.) Ec. Oscar Narváez R., Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro.

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y sitio Web institucional de la presente “Ordenanza de Delimitación Urbana y que Reglamenta el Uso y Ocupación del Suelo del Cantón San Pedro de Pimampiro”, el señor Ec. Oscar Narváez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, a

los seis días del mes de marzo de dos mil quince.- LO CERTIFICO.

Pimampiro, 06 de marzo de 2015.

f.) Ab. María Victoria Cachipundo V., Secretaria General del Concejo Municipal.

**REGISTRO OFICIAL**  
ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

# Suscríbese

**Quito**  
Avenida 12 de Octubre N 23-99 y Wilson  
Edificio 12 de Octubre - Segundo Piso  
Teléfonos: 2234540 - 2901629 Fax: 2542835  
3941-800 Ext. 2301

**Almacén Editora Nacional**  
Mañosca 201 y 10 de Agosto  
Telafax: 2430110

**Guayaquil**  
Malecón 1606 y 10 de Agosto  
Edificio M.I. Municipio de Guayaquil  
Teléfono: 2527107

[t](#) [f](#) [www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

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

