

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN PAQUISHA**

**ORDENANZA SUSTITUTIVA
DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y AJUSTES AL PLAN DE USO Y
GESTIÓN DE SUELO**

CONSIDERANDO

QUE, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador, lo ha catalogado como un Estado constitucional, derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.

QUE, el Art. 30 y 31 de la Constitución ecuatoriana, determina que las personas tienen derecho a un hábitat seguro, saludable, y un pleno disfrute de la ciudad y de sus espacios públicos, respetando las diferentes culturas tanto urbanas como rurales.

QUE, el Art. 66.2, de la Constitución reconoce y garantiza a las personas una vida digna que asegure la vivienda y el saneamiento ambiental.

QUE, el Art. 66, en sus numerales 25, 26, 27, de la Constitución, reconoce a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con responsabilidad social y ambiental; garantizando un ambiente sano y el acceso a bienes y servicios públicos y privados.

QUE, el Art. 82 de la Constitución del Ecuador, dispone el derecho a la seguridad jurídica la que se fundamenta en el respeto a las normas jurídicas previas, claras y públicas.

QUE, el Art. 238 de la Constitución determina: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana”*.

QUE, el Art. 240 de la Constitución del Ecuador, versa: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus*

competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias”.

QUE, el Art. 241 de la Constitución ha determinado que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y que será de carácter obligatorio en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

QUE, el Art. 248 de la Constitución, reconoce a las comunidades, comunas, recintos, barrios y parroquias urbanas, donde la ley regulará su existencia con la finalidad de que sean consideradas como unidades básicas de participación en los gobiernos autónomos descentralizados y en el sistema nacional de planificación.

QUE, en los numerales 1 y 2 del Art. 264 de la Constitución de la República, ha determinado las competencias exclusivas para los gobiernos autónomos descentralizados municipales, que son planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial con el fin de regular y controlar el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

QUE, el numeral 6 del Art. 276 de la Constitución del Ecuador, establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo el promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo, que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión; y, que coadyuve a la unidad del Estado.

QUE, el Art. 375 de la Constitución dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivencia digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas, que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte público, equipamiento y gestión del suelo urbano.

QUE, el Art. 376 de la Constitución del Ecuador, manifiesta que para hacer

efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

QUE, el Art. 409 de la Constitución de la República, especifica que la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional es la conservación del suelo, en especial su capa fértil, en la cual se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión.

QUE, el Art. 415 de la Constitución ecuatoriana, determina: *“El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes”*.

QUE, el artículo 424 de la Constitución de la República, señala: *“...Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica”*.

QUE, el Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD define a la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados prevista en la Constitución, es aquella que comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes.

Asimismo, se determina que esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional.

QUE, los literales a), c) y e) del Art. 54 del COOTAD, establece como funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, promover el desarrollo sustentable de la circunscripción territorial cantonal, lo que conlleva establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, ejecutando el plan cantonal de desarrollo, de ordenamiento territorial y políticas públicas en su circunscripción territorial.

Que, el Art. 55, literal b) del COOTAD, determina que una de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales es: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.

Que, el Art. 57 del COOTAD, menciona entre las funciones del concejo municipal están literal *“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”*; y, literal b) *“Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor”*.

QUE, el Art. 430 del COOTAD, versa sobre los *“Usos de ríos, playas y quebradas.- Los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, formularán ordenanzas para delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, quebradas, cursos de agua, acequias y sus márgenes de protección, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley”*.

QUE, el Art. 470 del COOTAD, determina: *“El Gobierno Autónomo*

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

QUE, el Art. 471 del COOTAD, reza: *“Considérese fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo”.*

QUE, el Art. 9 del Código Orgánico de Planificación Y Finanzas Públicas, menciona: *“La planificación del desarrollo se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales, el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial. El ejercicio de las potestades públicas debe enmarcarse en la planificación del desarrollo que incorporará los enfoques de equidad, plurinacionalidad e interculturalidad”.*

QUE, el Art. 12 del Código Orgánico de Planificación Y Finanzas Públicas, expresa: *“La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”.*

QUE, el Art. 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales,

establece que el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, y el derecho a la propiedad de la misma deberá cumplir la función social y la función ambiental.

QUE, el Art. 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece: *“...la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría”*.

QUE, el penúltimo inciso del Art. 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, dispone: *“Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial”*.

QUE, el Art. 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (en adelante LOOTUGS), menciona que el ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

QUE, el Art. 11 de la LOOTUGS, dice que, en la planificación del ordenamiento territorial, los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios:

1. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados regionales delimitarán los ecosistemas de escala regional; las cuencas hidrográficas y localizarán las infraestructuras hidrológicas; la infraestructura de transporte tránsito, así como el sistema vial de ámbito regional.
2. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.
3. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.

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

QUE, el Art. 76 de la LOOTUGS establece: *"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución*

especial de mejoras”.

QUE, el numeral 3 del artículo 91 de LOOTUGS, señala: *“Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes sub-clasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley”.*

QUE, el Art. 10 del Reglamento a la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, ha determinado que los ‘PUGS’, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo, donde podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano.

Además, los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial.

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

QUE, mediante resolución del Consejo de Planificación se aprobó la PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO

DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PAQUISHA DE LA PROVINCIA ZAMORA CHINCHIPE.

QUE, es necesario que la Municipalidad de Paquisha, cuente con una norma técnica, que le permita mejorar su capacidad de gestión y ocupación del suelo.

QUE, mediante sesión ordinaria de concejo municipal Nro. 072-O-GADMP-2024, desarrollada el día 05 de noviembre del 2025, y sesión extraordinaria Nro. 015-E-GADMP-2024 desarrollada el día 06 de noviembre del 2024 se aprobó en primero y segundo debate respectivamente la “Ordenanza Sustitutiva del Plan Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Paquisha y Ajustes al Plan de Uso y Gestión de Suelo para el cantón Paquisha”.

QUE, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 240 de la Constitución de la República y los Artículos: 57, literales a) y d), del COOTAD:

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PAQUISHA.**

Expide la ordenanza:

**ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PAQUISHA Y AJUSTES
AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO PARA EL CANTÓN
PAQUISHA.**

LIBRO PRIMERO ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL

**TÍTULO I
DEL PLAN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL
CANTONAL**

CAPÍTULO I

PLAN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL

Sección I

GENERALIDAD

- Art.1 Ámbito del Plan.-** La Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Paquisha rige únicamente para su territorio.
- Art.2 Naturaleza.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, viene a ser el instrumento de gobierno que posibilita al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paquisha gestionar de manera concertada y técnica el territorio local.
- Art.3 Objeto.-** La actualización del Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial se constituye en instrumento estratégico y directriz que, con visión compartida de futuro busca orientar el desarrollo y ordenamiento del cantón Paquisha y fortalecer la gestión institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado provincial, en estrecha coordinación y articulación con los niveles de gobierno nacional, cantonal y parroquial y con los actores de la sociedad civil, generando con ello beneficios equitativos para la población local y la sostenibilidad de los recursos naturales del territorio; a partir de los componentes Biofísico, Económico Productivo; Sociocultural, Asentamientos Humanos, Político Institucional e, incluso considerando las acciones de respuesta ante la problemática del cambio climático.
- Art.4 Instrumento.-** La Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Paquisha que se aprueba mediante la presente Ordenanza, se encuentra conformado por el Diagnóstico, Propuesta y Modelo de Gestión con los componentes y anexos que le corresponden a cada uno.
- Art.5 De la Vigencia.-** La Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento

Territorial del Cantón Paquisha orienta el desarrollo y ordenamiento de este cantón para el período 2024-2027, sin perjuicio de que sea reformado cuando así lo considere necesario el GAD Municipal.

Art.6 De la revisión, reforma y modificación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- La revisión de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se realizará conforme a lo previsto en la Ley y en las Ordenanzas pertinentes. Procederá su reforma y modificación cuando se presente alguna circunstancia que debidamente justificada obligue a cambiar alguno de sus elementos principales. Dicha reforma o modificación deberá seguir los mismos trámites que para su aprobación.

Art.7 De las políticas y estrategias.- Las políticas y estrategias trazadas para alcanzar el objetivo del Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Paquisha son:

- a. Caracterización, conservación y manejo sustentablemente el patrimonio natural y su biodiversidad.
- b. Mejorar el proceso integral de los residuos (escombros) en centros poblados.
- c. Desarrollar capacidades locales para la gestión de riesgos.
- d. Protección y descontaminación de fuentes de recurso hídrico.
- e. Cumplimiento y restitución de derechos a favor de los grupos de atención prioritaria.
- f. Incrementar el acceso a vivienda digna.
- g. Fomentar programas de seguridad ciudadana.
- h. Promoción de prácticas de vida saludable a través del deporte y recreación
- i. Institucionalizar procesos de promoción cultural, social.
- j. Desarrollo de infraestructura productiva, que permita la comercialización de productos.
- k. Fomento de sistemas eficientes de comercialización local, regional y nacional

- l. Fortalecimiento a la producción y productividad en la agricultura y ganadería.
- m. Fortalecer la preservación de costumbres y tradiciones, así como el mantenimiento y protección integral del patrimonio cultural y natural frente a riesgos naturales y antrópicos, garantizando su difusión.
- n. Provisión y control del acceso permanente y de calidad a los servicios básicos de agua, alcantarillado y recolección de basura en el cantón.
- o. Promoción de prácticas de vida saludable a través del deporte y recreación
- p. Fortalecimiento de la infraestructura turística para la difusión, preservación y protección integral del patrimonio cultural y natural frente a riesgos de origen natural y antrópicos.
- q. Fomento de infraestructura de vialidad urbana que permita una movilidad eficiente.
- r. Diseñar un modelo de transporte público eficiente para la movilidad ordenada de las personas.
- s. Dotar de energía eléctrica y alumbrado público a los centros poblados del cantón, mediante convenios y gestiones del ente rector de la provisión de este servicio público.
- t. Diseñar la planificación institucional en base a un control de una estructura organizacional que permita el logro de resultados de la planificación territorial"
- u. Consolidación de un modelo de gestión institucional que genere desarrollo sostenible.
- v. Fortalecimiento de la planificación descentralizada y participativa, con enfoque de derechos ciudadanos.

Art.8 Unidad Responsable de la Gestión y Ejecución de la actualización Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Paquisha será gestionado desde la Dirección de Planificación o la dependencia que cumpla sus funciones.

- Art.9 Del Presupuesto.-** De conformidad con lo previsto en la Ley, el GAD Municipal de Paquisha debe aprobar el presupuesto operativo anual de la municipalidad observando que el mismo obedezca a criterios de distribución equitativa de los recursos y que guarde coherencia con los objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Paquisha.
- Art.10 De la Comunicación, Promoción y Difusión del PDOT.-** La comunicación, promoción y difusión de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Paquisha se realizará a través de dos procesos para fortalecer la comunicación y difusión tanto del PDOT como de la gestión institucional del GAD cantonal.
- Estos procesos son: (i) promoción y difusión del PDOT y (ii) comunicación y difusión de la información del SIL. Ambos procesos integran el plan de comunicación (interno y externo) que implementa el GAD a través de la dependencia de Comunicación Institucional.

Sección II

De los componentes y sus objetivos estratégicos

- Art.11 Del Componente Biofísico: Objetivo de Desarrollo. -** Promover un desarrollo sostenible y equilibrado garantizando la protección del medio ambiente y los recursos naturales
- Art.12 Del Componente Socio Cultural: Objetivo de Desarrollo.-** Mejorar la calidad de vida de la población, respetando los derechos de la población promoviendo la inclusión social y la igualdad de oportunidades en todas las zonas del territorio.
- Art.13 Del Componente Económico Productivo: Objetivo de Desarrollo. -** Fomentar el crecimiento económico y la generación de empleo de manera equitativa en todo el territorio
- Art.14 Del Componente Asentamientos Humanos: Objetivos de Desarrollo.-** Mejorar la eficiencia en la provisión de servicios públicos, equipamientos y la infraestructura necesaria como base para el desarrollo de las

comunidades. Garantizar la accesibilidad del Cantón contribuyendo a una movilidad, conectividad y ampliación eléctrica segura y eficiente.

Art.15 Del Componente Político Institucional: Objetivos de Desarrollo.- Fortalecer la gobernanza del GAD Paquisha y la participación ciudadana en la toma de decisiones sobre el territorio.

Art.16 Objetivos de Gestión:

Objetivo 1. – Promover un desarrollo sostenible y equilibrado garantizando la protección del medio ambiente y los recursos naturales.

Abarca aspectos relacionados con la conservación de la naturaleza, la reducción de impactos ambientales negativos, el fomento de energías limpias, el consumo responsable y la promoción de prácticas sostenibles en diversos sectores como la agricultura, la industria y el transporte.

Objetivo 2. – Mejorar la calidad de vida de la población, respetando los derechos de la población, promoviendo la inclusión social y la igualdad de oportunidades en todas las zonas del territorio.

Mejorar la calidad de vida de la población implica trabajar en la construcción de una sociedad más justa e inclusiva, donde todas las personas tengan las mismas oportunidades de desarrollo y puedan ejercer plenamente sus derechos.

Objetivo 3. – Fomentar el crecimiento económico y la generación de empleo de manera equitativa en todo el territorio.

Abarca la promoción del crecimiento económico en todas las regiones y sectores de un país, garantizando que se distribuyan de manera equitativa los beneficios y oportunidades de empleo para todos los ciudadanos. Esto implica implementar políticas y programas que fomenten la creación de

empleo en áreas menos desarrolladas, mejorar la productividad y la competitividad de las empresas, así como reducir las brechas económicas y sociales entre las distintas regiones. Además, se busca impulsar la inclusión de grupos vulnerables en el mercado laboral y promover la igualdad de oportunidades para todos los ciudadanos.

Objetivo 4. – Mejorar la eficiencia en la provisión de servicios públicos, equipamientos y la infraestructura necesaria como base para el desarrollo de las comunidades. Fortalecer la infraestructura vial del cantón y promover una movilidad, conectividad y expansión eléctrica segura.

Este objetivo abarca todas las acciones destinadas a optimizar la prestación de servicios públicos, la implementación de equipamientos y la mejora de la infraestructura en las comunidades. Esto incluye la planificación y gestión eficaz de los recursos públicos, la modernización de los servicios existentes, la implementación de tecnologías innovadoras, la coordinación entre diferentes organismos públicos y la participación activa de la comunidad en la toma de decisiones. Todo ello con el fin de garantizar un acceso equitativo y de calidad a los servicios básicos, mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y promover un desarrollo sostenible y equitativo en las comunidades.

Objetivo 5. – Garantizar la accesibilidad del Cantón contribuyendo a una movilidad, conectividad y ampliación eléctrica segura y eficiente.

Este objetivo busca mejorar la accesibilidad y la conectividad del cantón, lo cual es esencial para facilitar el comercio, el turismo y el acceso a servicios básicos, contribuyendo así al desarrollo económico y social.

Objetivo 6. – Fortalecer la gobernanza del GAD Paquisha y la participación ciudadana en la toma de decisiones sobre el territorio.

Este objetivo busca implementar mecanismos de participación ciudadana,

como asambleas populares, consultas públicas y reuniones periódicas con la comunidad para discutir temas relevantes para el desarrollo local.

Art.17 Metas :

En el marco del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) deben establecer metas de resultado que evalúen el cumplimiento de los objetivos estratégicos del plan, y estas metas deben estar relacionadas con los programas/proyectos del mismo. Es fundamental que todas las metas de resultado del PDOT se establezcan anualmente, considerando la línea base y los avances logrados hasta el momento.

Sección III

De las Estrategias de Implementación

Art.18 De Articulación. - Con actores locales, nacionales e internacionales, con instrumentos de planificación nacional e internacional que buscan integrar alternativas de adaptación y mitigación para la reducción de vulnerabilidad ante el cambio climático, con programas y proyectos, con estructuras de participación y concertación ciudadanas para la legitimidad social.

Art.19 De organización institucional.- Implica coordinaciones con el Consejo Provincial y la Asamblea Provincial así como la articulación interna con instancias técnicas, legales y financieras, articulación externa con plataformas del GAD y del entorno, elaboración y seguimiento de instrumentos operativos tales como el Plan Operativo Anual (POA), el Plan Anual de Contratación Pública (PAC) o el Plan Anual de Inversiones (PAI), elaboración del presupuesto participativo anual de la municipalidad, fortalecimiento y reportes de los sistemas de evaluación y seguimiento; y, fortalecimiento del Sistema de Información Local y de los procesos de articulación con las redes de gestores y con los actores de la información.

Art.20 De reducción y mitigación de riesgos. - Partiendo de la comprensión de los riesgos existentes, organizar y fortalecer la institucionalidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paquisha,

establecimiento de regulaciones y control de las mismas en el marco de sus competencias y dentro su territorio, transferencia del riesgo; y, sensibilización y educación a la ciudadanía.

Art.21 Del seguimiento y evaluación. - Permite una revisión permanente del proceso de implementación del PDOT para la toma de decisiones adecuadas y oportunas, la eficiencia de los procesos, la optimización de recursos y el cumplimiento de las metas, sobre la base de la información que genere el GAD. Para el efecto, el proceso de seguimiento y evaluación del PDOT, se orienta a lo siguiente:

1. Identificar el alcance, es decir, los componentes del PDOT y otros instrumentos complementarios que se consideren importantes para su gestión (metas del PDOT, programas/proyectos, entre otros) y la periodicidad.
2. Delimitar el método y la técnica que utilizará para la implementación de los procesos de seguimiento y evaluación; detallar cómo realizará estos procesos y qué insumos utilizará para ello.
3. Establecer un equipo técnico responsable que no debería ser juez y parte, es decir, intervenir en la implementación del PDOT y después en su seguimiento.
4. Detallar los productos resultantes del proceso de seguimiento y evaluación, su contenido y las fuentes de información.
5. Socializar los resultados del seguimiento y evaluación al interno de su institución y a la ciudadanía, de forma clara y transparente.
6. Incluir los resultados en el informe de rendición de cuentas que se presentan anualmente para conocimiento y resolución del órgano legislativo del GAD, de conformidad con el marco normativo vigente.

Art.22 De la promoción y difusión. - Se llevarán a cabo de conformidad a las características establecidas en la propuesta del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y a esta ordenanza en la sección correspondiente.

Sección IV

Del seguimiento y evaluación

Art.23 Seguimiento y Evaluación. - Para el seguimiento y evaluación del PDOT del GAD Municipal Paquisha, se implementará la estrategia mediante dos procesos: (i) el general explícito en los Lineamientos de Seguimiento y Evaluación a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (Secretaría Técnica de Planificación) y, (ii) el específico del GAD cantonal para el proceso de seguimiento y evaluación de los programas y proyectos.

Adicional a los procesos señalados se incluye los lineamientos para creación y fortalecimiento del proceso de implementación del Sistema de Información Local-SIL.

Art.24 De los Productos. - Los productos por obtenerse de este proceso son:

- 1. Informe de seguimiento y evaluación al cumplimiento de metas del PDOT.** - Contiene el análisis de tendencia de los indicadores y el porcentaje de cumplimiento de metas y las causas de variaciones en el indicador en caso de presentarse.
- 2. Informe de seguimiento a la implementación de las intervenciones.** - Se refiere al avance físico o de cobertura de proyectos y el avance presupuestario de proyectos.
- 3. Plan de Acción.** - Se especifica las acciones o correctivos a corto plazo que se implementarán en caso de presentar problemas en el cumplimiento de las metas o en la ejecución de sus programas y/o proyectos

Art.25 Del Sistema de Información Local-SIL. - Este sistema una vez que se haya implementado, primero, complementará la estrategia de seguimiento y evaluación del PDOT y, segundo, fortalecerá la gestión institucional del GAD cantonal al contar con información ordenada y analizada de carácter territorial, de atención ciudadana y administrativo financiero, además de preparada para su difusión a lo interno y externo.

Art.26 Participación Ciudadana. - El GAD cantonal de Paquisha considera vital la participación de la ciudadanía en el seguimiento y evaluación de los programas y proyectos que ejecutan sus dependencias, puesto que la ciudadanía es la receptora de las acciones desarrolladas, en tal sentido, es la proveedora natural de parámetros de planificación, ejecución y evaluación de los programas y proyectos que ejecutan sus dependencias administrativas.

La participación ciudadana proveerá insumos de cercanía para la retroalimentación de las actividades impulsadas por los programas y proyectos; y, se encargará de transparentar la información comunitaria.

CAPÍTULO II

DEL MODELO DE GESTIÓN

SECCIÓN I GENERALIDADES

Art.27 Principios Rectores. - El modelo de gestión del GAD cantonal de Paquisha asume como eje la aplicación de los principios establecidos en el Art. 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), adaptándolos a la realidad del territorio:

- a) **Equidad interterritorial.** - La organización territorial del Estado y la asignación de competencias y recursos garantizarán el desarrollo equilibrado de todos los territorios, la igualdad de oportunidades y el acceso a los servicios públicos.
- b) **Participación ciudadana.** - La participación es un derecho cuya titularidad y ejercicio corresponde a la ciudadanía. con el fin de garantizar la elaboración y adopción compartida de decisiones, entre los diferentes niveles de gobierno y la ciudadanía, así como la gestión compartida y el control social de planes, políticas, programas y proyectos públicos, el diseño y ejecución de presupuestos participativos de los gobiernos. En virtud de

este principio, se garantizan además la transparencia y la rendición de cuentas, de acuerdo con la Constitución y la ley.

- c) **Unidad.** - Establece la obligación de los GAD cantonales, y los demás niveles de gobierno a observar la unidad del ordenamiento jurídico, la unidad territorial, la unidad económica y la unidad en la igualdad de trato.
- d) **Solidaridad.** - Todos los niveles de gobierno tienen como obligación compartida la construcción del desarrollo justo, equilibrado y equitativo de las distintas circunscripciones territoriales, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos.
- e) **Coordinación y corresponsabilidad.** - Todos los niveles de gobierno tienen responsabilidad compartida con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos.
- f) **Subsidiariedad.** - Supone privilegiar la gestión de los servicios, competencias y políticas públicas por parte de los niveles de gobierno más cercanos a la población, con el fin de mejorar su calidad y eficacia y alcanzar una mayor democratización y control social de los mismos.
- g) **Complementariedad.** - Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano.
- h) Se aplicarán los principios de interculturalidad y plurinacionalidad, equidad de género, generacional, y se garantizarán los derechos colectivos de las comunidades, pueblos y nacionalidades, de conformidad con la Constitución, los instrumentos internacionales y la ley.

Art.28 Objetivos.- El objetivo general del Modelo de Gestión es implementar estrategias y mecanismos de gestión eficiente, pertinente y articulado con los actores del entorno, para la ejecución y logro, en el corto, mediano y

largo plazo, de los objetivos, metas y proyectos programados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Paquisha.

En tanto, que los objetivos específicos son:

- Fortalecer las decisiones político-institucionales del nivel gobernante, como soporte estratégico para la implementación pertinente del PDOT.
- Internalizar y empoderar en las diferentes instancias ejecutivas y operativas del Gobierno Autónomo Descentralizado Cantonal de Paquisha, el PDOT como el instrumento directriz, que guiará la ejecución de lo programado en el período 2023 - 2027 y sus proyecciones al 2030 según el horizonte de la visión de desarrollo planteada.
- Orientar, con criterios de eficiencia, eficacia y oportunidad, la ejecución de los diferentes programas y proyectos del PDOT, garantizando que la provisión de bienes y servicios públicos, según lo planificado, llegue con equidad, pertinencia y oportunidad a toda la población del cantón, en el marco de las competencias exclusivas, concurrentes y complementarias del GAD.
- Realizar el seguimiento y evaluación de los objetivos estratégicos, metas, programas y proyectos del PDOT y de los instrumentos operativos de ejecución (Plan Operativo Anual POA, Plan Anual de Contratación PAC, Plan Anual de Inversiones PAI, entre otros), así como de los procesos de rendición de cuentas a los organismos de control y de participación ciudadana y a la ciudadanía en general del cantón.
- Fortalecer institucionalmente las relaciones y articulaciones verticales y horizontales con los actores del entorno directo del GAD cantonal Paquisha y con el entorno provincial, nacional e internacional, en el marco de las directrices y alcance del PDOT y el desarrollo sostenible del cantón.

Art.29 De la organización institucional.- En base a la organización institucional, la estructura orgánico funcional del GAD se debe adecuar para que viabilice la implementación de la propuesta del PDOT,

considerando las competencias del GAD, su vinculación con los programas y proyectos, la unidad responsable, los procesos actuales y nuevos (si fuese necesario). Todas estas acciones deberán ser coordinadas por el equipo técnico responsable del proceso de planificación.

Sección II

Estrategia de acompañamiento para la transversalización de los ejes de igualdad, con énfasis en los enfoques de género e interculturalidad, en el proceso de implementación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

Art.30 Objetivo.- Delinear una estrategia que posibilite en la fase de implementación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) la transversalización de los enfoques de género e interculturalidad, mediante el fortalecimiento y acompañamiento institucional a lo interno del GAD y a lo externo para los actores involucrados en la cogestión del PDOT.

Art.31 Tácticas de Intervención.- Las tácticas para la implementación de la estrategia son:

1. Sensibilización y fortalecimiento de capacidades en el enfoque de género de los talentos humanos involucrados en la gestión del PDOT.
2. Generación de condiciones institucionales para el proceso de acompañamiento para la transversalización de los ejes de igualdad, con énfasis en género e interculturalidad.
3. Acompañamiento a las instancias del GAD y de los actores relacionados con la implementación de los proyectos del PDOT, para garantizar la inserción del enfoque de género.
4. Monitoreo y evaluación de los procesos y proyectos para verificación de

la inserción del enfoque de género.

5. Sistematización y difusión de las experiencias vividas (buenas prácticas de género).

CAPÍTULO III DEL MODELO TERRITORIAL

Parágrafo Único

Art.32 Zonas Homogéneas Territoriales.- La definición de las zonas homogéneas territoriales se basa en la aptitud agrícola del suelo.

Permiten una territorialización más adecuada de la política pública orientada a corregir desequilibrios del territorio armonizando las actividades de la población con el aprovechamiento de los recursos naturales y la distribución social justa de los beneficios de dichas actividades; la cuales están definidas en función de la generación de las unidades de síntesis o ambientales.

Art.33 Zonas Homogéneas Territoriales para el Cantón Paquisha.- De acuerdo con la vocación del terreno y la realidad actual, basadas y orientadas en los objetivos estratégicos, así como las actividades actuales, potencialidades y la problemática actual del Cantón Paquisha, el suelo de esta circunscripción territorial se clasifica y subclasifica como sigue:

SUELO URBANO		
	AREA	PORCENTAJE
CONSOLIDADO	39,5	0,12
NO CONSOLIDADO	150,3	0,44
DE PROTECCIÓN	54,3	0,16
SUELO RURAL		
	AREA	PORCENTAJE
PRODUCCIÓN	9703,9	28,60
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	483,7	1,43
PROTECCIÓN	23471,3	69,19
EXPANSIÓN URBANA	18,0	0,05
TOTAL	33921,1	100,00

Art.34 Definiciones.- Para la gestión y ejecución de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Paquisha el suelo del cantón Paquisha las áreas rurales se ha dividido en zonas de protección, de producción (desarrollo agropecuario y forestal), de aprovechamiento extractivo minero y de expansión urbana, las cuales se han definido como sigue:

AREAS DE PROTECCION.

Zonas de Conservación y Protección.- Representa áreas de conservación como el bosque protector Cordillera del Cóndor y la zona de protección hídrica del río Nangaritza principalmente, siendo espacios que se deben recuperar en primer lugar o realizar programas de rehabilitación para su posterior conservación de acuerdo con las características intrínsecas que poseen.

Zona para Manejo de Patrimonio Cultural.- Son áreas de interés cultural y patrimonial localizadas en Paquisha de acuerdo con el registro de la autoridad competente y que se pretende conservar por su importancia y valor histórico cultural, para la población cantonal.

Zona de Protección de Servidumbre Vial: Se tratan de áreas de protección principalmente a las vías lastradas y asfaltadas de uno y dos carriles respectivamente que atraviesan y conectan todos los pueblos consolidados del cantón.

Zona para Manejo de Riesgo: Representa los sitios donde se han registrado deslizamientos de tierras e inundaciones causando daños a diferentes elementos expuestos de forma directa. Por lo que es importante que el GAD cuente con instrumentos técnicos y normativos de contingencia ante eventos extremos naturales principalmente lluvias extremas.

AREAS DE PRODUCCION.

Zona de Desarrollo Agropecuario y Forestal.- Incluye tierras aptas para desarrollar tanto, actividades agrícolas, actividades de pastoreo y actividades de producción forestal, sin embargo, cabe mencionar

que dentro de esta clasificación cuentan con algunas limitaciones principalmente en pendiente, profundidad efectiva, textura del suelo, fertilidad y drenaje que deben ser considerados al momento de implementar algún tipo de actividad agropecuario y forestal que permite maximizar el rendimiento.

AREAS DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO.

Zona de Aprovechamiento Minero.- Es el suelo destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza; considerándose principalmente la extracción del material aurífero y en un porcentaje menor las concesiones de extracción para áridos y pétreos cuya competencia la adquirido el GAD.

AREAS DE EXPANSION RURAL.

Zona de Expansión Rural.- Contempla los asentamientos urbanos consolidados donde puede existir lineamientos de expansión.

LIBRO SEGUNDO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

TITULO I

DISPOSICIONES

GENERALES

Art.35 Objeto.- El presente libro acerca del PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, establecerá de manera general el ordenamiento del suelo urbano y rural del cantón Paquisha; es decir, regularizará mediante normas de arquitectura, dentro de los límites de su territorio, con competencia privativa, exclusiva y prevalente en la ordenación, ocupación, habilitación, transformación, edificación, proyectos constructivos y control del uso del suelo, garantizando la funcionalidad, seguridad y estabilidad; además, establece las normas de control y sanción para garantizar su efectivo cumplimiento, y mantener un crecimiento adecuado, ordenado y habitable,

que propicie la protección del cantón Paquisha, erradicando los asentamientos.

Art.36 Ámbito y sujeción.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Paquisha, es de única aplicación en su territorio cantonal y en sus respectivas parroquias urbanas y rurales.

Toda obra de habilitación del suelo que se desarrolle en el cantón Paquisha por personas naturales, jurídicas, públicas y privadas, se sujetarán a lo dispuesto en esta normativa, a las regulaciones establecidas por el INEN, NEC y Normas de Arquitectura y Urbanismo que son referidas en este instrumento y a las regulaciones vinculantes. Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre sí, prevalecerá la que más beneficie al interés social y colectivo, antes que el individual y privado, siempre que con ello no se quebrante un derecho subjetivo.

Los propietarios y técnicos responsables de toda edificación, fraccionamiento o estructura que existan y las que se levanten, remodelen, reestructuren o modifiquen en todo o en parte, dentro del perímetro urbano de la ciudad, su zona de influencia y las del sector rural; centros urbano parroquiales; áreas de expansión urbana, áreas de suelo consolidadas y áreas determinadas por el Plan de Uso y Gestión del suelo, se sujetarán a las disposiciones previstas en esta ordenanza.

Art.37 Modificaciones.- Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paquisha: evaluar y actualizar permanentemente las normas técnicas en armonía con esta Ordenanza, mediante reforma a la ordenanza, previos informes documentados sobre su alcance, consulta y coordinación con las áreas de la administración municipal.

En ejercicio de la competencia constitucional asignada a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, la Municipalidad del cantón Paquisha, formulará sus planes de ordenamiento territorial, que contendrán los planes reguladores de desarrollo físico cantonal y planes reguladores de desarrollo urbano, entre otros; y, los mantendrá permanentemente actualizados.

Regulará además el uso y ocupación del suelo urbano y rural, coordinando programas y planificación del desarrollo con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales.

Art.38 Objetivo.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es la re afirmación de la competencia y responsabilidad del Municipio en la generación de las condiciones físicas para mejorar el desarrollo armónico y elevar el nivel de vida de la población.

Art.39 Fines.- Son fines del Plan de Uso y Gestión de Suelo, los siguientes:

1. Estructurar una aproximación físico espacial y las características más relevantes de los centros urbanos de la ciudad de Paquisha;
2. Conocer la situación actual de los centros urbanos con la información necesaria para comprender la estructura del sistema territorial en base a indicadores que permitan estar al tanto de su funcionamiento;
3. Formular un modelo territorial deseado que responda a las aspiraciones ciudadanas, enmarcados en el desarrollo integral de la población en el futuro inmediato y mediano;
4. Cumplir con el principio de sostenibilidad; y,
5. Establecer las directrices de un diseño urbano arquitectónico que responda a las condiciones del medio físico, de la población y su forma de vida.

Art.40 Definiciones.- Para la aplicación e interpretación del presente libro, se utilizarán las siguientes definiciones:

PUGS: El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), se enfoca en cumplir los

parámetros regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación del suelo en el área urbana de la cabecera cantonal de Paquisha, así también como el área urbana de sus respectivas parroquias.

FORMA URBANA: Es la configuración que toma un centro urbano en determinado momento en la unión de cierta permanencia de los sectores urbanos con base en una estructura urbana determinada que siguen las leyes de composición de los sistemas conceptuales de determinada realidad y que conforman un todo urbano.

IMAGEN URBANA: Es el paisaje natural y paisaje construido, que juntos forman el paisaje de la ciudad.

PAISAJE NATURAL: Es el desarrollo formal, sostenido desde los inicios del crecimiento longitudinal, con claro predominio del verde sobre una edificación extendida planimétrica.

MICROCLIMA: Es aquel clima que se presenta de manera subtropical, cálido - húmedo, con vías anchas y con vegetación en algunos casos que se constituye en insuficiente, frente a las condiciones fuertes sobre todo del soleamiento.

PAISAJE CONSTRUIDO: Área única que está formada por barrios diferentes en: forma, extensión, presencia histórica, representación simbólica y nivel de organización.

SENDAS: Todas aquellas calles, vías o senderos por los cuales se puede transportar la gente, ya sea en vehículo o de manera peatonal.

BORDES: Todos aquellos elementos que delimitan áreas o que impiden transportarse de un lugar hacia otro.

BARRIOS: Son las zonas que tienen características similares, son aquellas secciones de la ciudad con dimensiones grandes o medianas.

NODOS: Puntos estratégicos de la ciudad a los que puede ingresar un observador. Puede ser también un cruce o convergencia de sendas.

HITOS: Puntos de referencia que son impactantes al momento de visualizarlos.

MALLA URBANA: Trama de rutas principales y una red de rutas secundarias, donde la ciudad basa su circulación peatonal y vehicular.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS): Es la relación entre

el área edificada en planta baja y el área total del predio.

CAPÍTULO I

DE LOS LÍMITES DEL CANTÓN PAQUISHA

Art.41 El cantón Paquisha, forma parte de la provincia de Zamora Chinchipe; y, está conformado por una parroquia urbana, dos parroquias rurales y un barrio considerado como urbano.

Cada parroquia está integrada por un grupo de centros poblados menores; su cabecera cantonal está asentada a las orillas del río Nangaritza, cuya superficie total de 33,922.42 Ha, cuyos límites cantonales son:

1. **Norte:** con el cantón Yantzaza.
2. **Sur:** el cantón Nangaritza.
3. **Este:** el límite internacional con Perú.
4. **Oeste:** el cantón Centinela del Cóndor.

SECCIÓN I

Parroquia Urbana

Art.42 Área de la Parroquia Urbana Paquisha.- La cabecera cantonal Paquisha, emplazada sobre el valle del río Nangaritza, en las coordenadas 3 56' 1"S y 78 40' 32" O, a 835 msnm y a una distancia de 80 km de Zamora, capital provincial. Cuenta con 4 barrios urbanos y 7 barrios rurales; la superficie que comprende el límite urbano es de 151.47 hectáreas, cuyas parroquias son Bellavista y Nuevo Quito.

SECCIÓN II

Parroquias Rurales

Art.43 Área de la Parroquia Rural Bellavista.- Se encuentra ubicada en el cantón Paquisha entre las coordenadas 3°52'13,68"S y 78° 40'32,20" O, sobre un relieve que va desde los 800 msnm a los 2074 msnm. Cuyos

límites son:

1. **Norte y Este:** con la parroquia los Encuentros.
2. **Sur:** con Paquisha.
3. **Este:** el límite internacional con Perú.
4. **Oeste:** con Triunfo-Dorado.

Art.44 Área de la Parroquia Rural Nuevo Quito.- La parroquia Nuevo Quito, es conocida como “Bello Edén de Etnias y Culturas Tesoro Natural”, se localiza al sur de la Parroquia Paquisha, en la coordenada 78°40’17” S, a 9 km., de la cabecera Cantonal Paquisha. Emplazada sobre un relieve de montañas, que va desde los 845 m.s.n.m hasta los 2000 m.s.n.m. Cuyos límites son:

1. **Norte:** con la Cabecera Cantonal de Paquisha.
2. **Sur:** con la línea cumbre – Cordillera del Cóndor.
3. **Este:** con la Quebrada Magacho.
4. **Oeste:** con el Río Nangaritzá.

SECCIÓN III

Barrio Urbano

Art.45 Área del Barrio Urbano Santa Rosa.- Se encuentra ubicado dentro de los límites de la parroquia Paquisha, su área urbana es de 16.68 Ha.

TITULO II

DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Art.46 Definición de Suelo.- El suelo es el soporte físico de un lugar, donde la población lleva a cabo varias actividades en búsqueda de un desarrollo integral sostenible, sobre el cual se ejecuta las políticas de ordenamiento establecidas en la Constitución y la Ley.

Art.47 Definición de Uso.- El uso del suelo es la actividad a ser desarrollada en el predio de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del suelo, ordenanzas y reglamentos determinados por el GAD municipal, así como a las leyes vigentes.

Art.48 Definición de Ocupación.- La ocupación del suelo es la encargada de estudiar las características de la superficie terrestre, Y distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos.

La ocupación de suelo está determinada mediante la respectiva normativa urbanística que comprende el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en el marco normativo vigente.

CAPÍTULO I
CLASIFICACIÓN DEL
SUELO
SECCIÓN I
Suelo Urbano

Art.49 Suelo Urbano.- Es aquel suelo que conforma la estructura física de la ciudad, no se presenta homogénea, dando lugar a una clasificación del suelo urbano, el establecimiento de estas áreas servirá como base para la conformación de sectores de planeamiento, asignación de usos y las características de ocupación.

PARÁGRAFO I
Áreas de Estructura Urbana

Art.50 Área Consolidada.- Comprende el área en la cual los usos de

actividades tienen características urbanas, con infraestructura vial definida, servicios básicos y equipamiento; coexisten en este suelo actividades diversas como: gestión, administración, comercio y principalmente vivienda.

Art.51 Área No Consolidada.- Territorio en proceso de transición de lo rural a lo urbano, se caracteriza por no tener definida en su totalidad la estructura vial y en algunos casos aún presenta usos no urbanos.

En los centros urbanos esta área representa:

1. Paquisha con el 81.31%, ubicándose en 120 manzanas;
2. Bellavista 49.80% del territorio, ubicándose en 15 manzanas;
3. Nuevo Quito con el 30.54% que se sitúa en 21 manzanas; y,
4. Santa Rosa con el 34.30%, ubicándose en 9 manzanas.

Art.52 Área Vacante.- Es el suelo potencialmente apto para recibir usos urbanos, actualmente en su mayoría son usados como suelos agrícolas, tal condición viene dada por el uso del suelo, el no muy marcado fraccionamiento del mismo y la presencia eventual o casi nula de edificaciones.

SECCIÓN II

Suelo Urbano de Protección.

Art.53 Suelo Urbano de Protección.- Es aquel suelo que aun estando dentro del límite urbano no presenta aptitudes para ser urbanizado, ya sea por sus condiciones topográficas, geotécnicas, paisajísticas, o por razones culturales, entre otras.

PARÁGRAFO ÚNICO

Criterio de Caracterización del Suelo de Protección.

- Art.54 Rangos de Pendientes.-** Se ha considerado las pendientes mayores al 25-30%, no son adecuados para la mayoría de usos urbanos, debido a que la ocupación con asentamientos en estos lugares, obliga a efectuar elevadas inversiones para la dotación de infraestructura básica y mantenimiento de la misma, presenta laderas frágiles, asoleamiento extremo.
- Art.55 Ubicación Respecto al Nivel de Tanques de Distribución de Agua.-** Suelos que se encuentran por encima de la cota del tanque de distribución de agua potable (m.s.n.m. cota de salida de la red, y m.s.n.m. tanques de reserva), ya que en estos suelos se dificulta y encarece proporcionar este servicio al encontrarse sobre nivel.
- Art.56 Márgenes de Protección de Ríos y Quebradas.-** Los márgenes de protección de ríos y quebradas, vertientes, esteros, lagos y lagunas, se los ha incluido dentro del suelo no urbanizable, tanto por la necesidad de preservar el equilibrio ecológico, así como para proteger estos recursos de innegable valor, especialmente para receptar usos recreacionales y agrícolas.

Categoría	Margen de Protección
Ríos	50 metros desde la línea del cauce de mayor crecida a cada lado
Esteros	15 metros desde su ribera a cada lado.
Quebradas	15 metros desde su ribera a cada lado.
Vertientes	50 metros de diámetro a la redonda
Lagunas y lagos	30 metros desde su ribera

En estas áreas no se permitirá ningún tipo de construcción.

Mientras el Municipio no requiera ejecutar obras de protección, intervención o manejo de estas zonas verdes, los propietarios no podrán utilizar dicha área

en labores agrícolas o de jardinería, de igual manera queda expresamente prohibido la extracción de acumulación de desechos o ubicación de actividades pecuarias que contaminen la quebrada, río o laguna.

Art.57 Áreas Inundables.- Son aquellas que se localizan en las inmediaciones de un cuerpo de agua, y que por su configuración topográfica o baja permeabilidad del suelo se inundan por lapsos variables.

Art.58 Tipo de Suelo.- Características del suelo inestable direccionado a actividades agrícolas, forestales, de paisaje urbano, etc.

Art.59 Áreas Arqueológicas.- Lugares donde se han encontrado vestigios del pasado del hombre, de los cuales preocupan dos aspectos: el primero es el hallazgo y protección de dichos objetos y el segundo es el análisis e interpretación de los mismos.

CAPÍTULO II DE LOS USOS DEL SUELO

Art.60 Compatibilidad de Usos de Suelo.- Para establecer la compatibilidad entre los usos del suelo, se plantean cuatro categorías de usos:

1. **USO PRINCIPAL:** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
2. **USO COMPLEMENTARIO:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal.
3. **USO RESTRINGIDO:** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
4. **USO PROHIBIDO:** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Quando existan dos o más usos de suelo que no sean complementarios ni compatibles en un mismo espacio, se aplicarán

restricciones, garantizando su funcionalidad, compatibilidad, equilibrio.

SECCIÓN I

Clasificación de Usos del Suelo

Art.61 La clasificación de usos en el suelo urbano y rural, se establecerá de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del suelo, ordenanzas, y reglamentos determinados por el GAD municipal. Se clasifican en:

- a) Residencial;
- b) Comercial y de Servicios;
- c) Industrial;
- d) Equipamiento;
- e) Aprovechamiento de recursos naturales;
- f) Preservación patrimonial;
- g) Protección.

SECCIÓN II

De las Tasas por Otorgamiento del Certificado y Ocupación del suelo

Art.62 De las tasas. - El otorgamiento del certificado de uso y ocupación del suelo en la jurisdicción cantonal, constituye una actividad técnica, legal y administrativa, sujeta al pago de la tasa por servicios en base al salario básico unificado, y según las categorías de la actividad económica y comercial, de conformidad a la tabla siguiente:

VALORES POR CONCEPTO DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS DE USO DE SUELO SEGÚN LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

CATEGORÍA	TIPO DE LOCAL	VALOR
I	Centros de Tolerancia	2.5% SBU
II	Bares, bares ubicados en patios de comidad , o puestos ambulantes habilitados en camiones de expendio de comidas y bebidas, discotecas, galleras, karaokes, salas de recepciones, billares	2% SBU

	donde se pueden vender y consumir bebidas alcohólicas.	
III	Licorerías y depósitos de bebidas alcohólicas.	2% SBU
IV	Establecimientos que ofrecen alimentos preparados para su consumo inmediato, tales como restaurantes; cafeterías y restaurantes ubicados en el interior de complejos deportivos, paraderos, plazas de comidas o puestos ambulantes habilitados en camiones de expendio de comidas y bebidas; establecimientos donde se expenden comidas populares: picanterías, comedores, fondas u otros de naturaleza similar; comidas ligeras : cafeterías, fruterías, juguerías, heladerías, panaderías, café net, confiterías y establecimientos de comida rápida; servicios de catering, entre otros de naturaleza similar.	1.5% SBU
V	Establecimiento de venta de alimentos y bebidas alcohólicas al por mayor tales como supermercados y bodegas	2% SBU
VI	Establecimiento de venta de alimentos y bebidas al por menor, tales como tiendas, abacerías, venta de frutas y legumbres, frigoríficos, tiendas naturistas, quioscos, abarrotes, micromercado.	1.5% SBU
VII	Juegos electromecánicos, salas de videojuegos, canchas deportivas.	1.5% SBU
VIII	Farmacias, boutique, bisutería, calzado y otras de similar naturaleza	1.5% SBU
IX	Compañías de taxis y camionetas	2% SBU
X	Eventos temporales	2.5% SBU
XI	Terrenos rurales	2% SBU
XII	Establecimientos de venta de combustible, depósitos de gas	2.5% SBU
XIII	Establecimientos que ofrecen el servicio de hospedaje, denominados pensiones, residenciales y moteles	2.5% SBU

XIV	Comercios industriales, lavadoras, lubricadoras y otros que utilicen insumos de carácter industrial.	2.5% SBU
XV	Concesiones mineras 0.01-3.00 hectáreas	20% SBU
XVI	Concesiones mineras 3.01-6.00 hectáreas	30% SBU
XVII	Concesiones mineras 6.01-10.00 hectáreas	1 X SBU
XVIII	Concesiones mineras 10.01-20.00 hectáreas	1.5 X SBU
XIX	Concesiones mineras 20.01-50.00 hectáreas	2.00 X SBU
XX	Concesiones mineras 50.01-100.00 hectáreas	3.00 X SBU
XXI	Concesiones mineras 100.01-300. hectáreas	4.00 X SBU
XXII	Concesiones mineras 300.01-600. hectáreas	5.00 X SBU
XXIII	Concesiones mineras 600.01-1000 hectáreas	6.00 X SBU
XIII	Concesiones mineras 1000.01- Adelante hectáreas	10.00 X SBU HASTA 2000 Has, a partir de 2000.01 adicional 5 SBU por cada 500 has o fracción de exceso.

Art.63 Estarán exentos en el pago las siguientes instituciones:

Guarderías, orfanatos, hospitales de caridad, casas hogar o centro de atención del adulto mayor, comedores para indigentes u otras instituciones de caridad o beneficencia, en cuyos inmuebles operen instituciones sin fines de lucro que desarrollen actividades en función social y en beneficio de la comunidad:

- Asociaciones o fundaciones sin fines de lucro de conformidad a la Ley .
- Instituciones educativas públicas o fiscomisionales.

- Las iglesias, los templos religiosos y sus dependencias que sirvan exclusivamente para el culto religioso.
- Las instituciones y organismos perteneciente al gobierno central.

Art.64 Los requisitos para la obtención del certificado de uso de suelo son los siguientes:

- a) Solicitud en papel valorado dirigida al Director de Planificación;
- b) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Paquisha;
- c) Copias de las escrituras del predio;
- d) Copia de Pago de la patente municipal
- e) Certificado del Registro de la propiedad, o documento que pruebe el arrendamiento del inmueble para destinarlo al comercio, negocio, actividad industrial.
- f) Copia de croquis(ubicación del lugar), en caso de solicitar por primera vez
- g) Copia de la cédula de ciudadanía, certificado de votación del propietario y profesional;
- h) Copia de Ruc.
- i) Si es una sociedad, presentará copia del testimonio de la escritura de constitución de la empresa.
- j) Oficio firmado por tres colindantes que estén de acuerdo en que funcione el local (bares, discotecas, licoreras o cualquier otro tipo de local de venta de bebidas alcohólicas).

PARÁGRAFO I

Residencial

Art.65 son los inmuebles destinados de modo predominante y permanente a la vivienda en uso exclusivo o combinado con otros usos complementarios o compatibles, en áreas, lotes independientes, edificaciones individuales, multifamiliares, cuya división es:

- a) **Residencial 1 (RI):** Son zonas de uso residencial de baja densidad en

las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.

- b) **Residencial 2 (R2):** Son zonas de uso residencial de media densidad en las que se permiten comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales.
- c) **Residencial 3 (R3):** Son zonas de uso residencial de alta densidad en las que se permiten comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal.
- d) **Múltiple:** Corresponde al uso asignado a los predios con mayor centralidad (Núcleos Centrales y Vías Principales) en las que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo y mediano impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del PUGS.

PARÁGRAFO II

Comercial y de Servicio

Art.66 Comercial y de servicios: Es el suelo destinado de manera predominante a las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o colectivas. Por su naturaleza y su radio de influencia se clasifican en:

- a) **Comercio barrial y de servicios al por menor:** Son usos y actividades de pequeña escala, compatibles con el uso residencial, incluyendo actividades administrativas y de intercambio de bienes y servicios personales y a la vivienda, alojamiento, etc.;
- 1. **Comercios básicos:** Son usos compatibles con el uso residencial y está conformado por: los establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal; proveen artículos de

consumo doméstico;

2. **Servicios básicos:** Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales;
 3. **Oficinas administrativas:** Comprende oficinas individuales, no agrupadas en edificios de oficinas, en locales no mayores de 200 m²;
 4. **Alojamiento doméstico:** Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.
 5. **Comercios especializados:** Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a un amplio sector.
 6. **Servicios especializados:** Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.
 7. **Comercios de menor escala:** Son aquellos establecimientos que agrupan a comercios y almacenes que no superan los 400 m². de área útil.
 8. **Comercio temporal:** Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser por la autoridad competente, condicionada para cada caso, dependiendo de las circunstancias de fechas festivas o costumbres y el impacto que ocasionen a las zonas aledañas.
 9. **Oficinas administrativas en general:** De profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos, siendo generadora de tráfico de vehículos que demandan áreas de estacionamiento y vías de acceso adecuadas.
- b) **Comercial y de servicios al por mayor:** 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; en ellas los usos de suelo residencial deben ser condicionados. Estos usos comprenden:

1. **Comercios y servicios de mayor impacto:** Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otros tipos de actividades comerciales.
2. **Venta de vehículos y maquinaria liviana:** Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.
3. **Almacenes y bodegas:** Comprende establecimientos como almacenes, bodegas y ventas mayoristas (exceptuando los productos clasificados como de alto impacto y peligrosos).
4. **Centros de comercio:** Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 1.000 m². de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular.
5. **Alojamiento:** Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.
6. **Alojamiento temporal:** Comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.
7. **Centros de juego:** Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracciones de ocio. Es prohibida su implantación en un radio menor a 100 m en relación a equipamientos educativos, y su funcionamiento es exclusivamente diurno.
8. **Venta de vehículos y maquinaria pesados:** Comprende instalaciones que requieren de extensas superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tráfico, incluyendo vehículos pesados de carga.
9. **Talleres de servicios y ventas especializadas:** Sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos negativos de ruidos, vibración, olores, humo y polvo, por lo que son incompatibles con usos residenciales y otros tipos de actividades comerciales.
10. **Centros comerciales:** Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados

que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad deberá ser a través de arterias del sistema vial primario, debiendo acompañar dentro de su planificación los estudios de impacto ambiental y de circulación y tráfico que provoquen, así como alternativas de solución.

- c) **Centros de diversión:** Son usos dedicados a las actividades lúdicas, diversión (bares y discotecas), y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos ambientales, principalmente por la noche; demandan grandes áreas para estacionamientos y generan concentraciones públicas. Es prohibida su implantación en un radio menor a 200 m., en relación a los equipamientos educativos y de salud.

PARÁGRAFO III

Industrial

Art.67 Industrial.- Es el que se destina a las actividades de producción de bienes del sector secundario de la economía, incluyendo las de transformación de materias primas, procesamiento de productos materiales, desarrollo tecnológico, informático u otros similares. Tales actividades son necesarias, pero en determinados casos pueden generar impactos ambientales negativos por lo cual se requieren medidas para la reducción y control de los mismos; en aquellos casos en los que involucran riesgos para la población, deben emplazarse en áreas específicas y delimitadas, de las que se excluyen otros usos incompatibles, en especial los residenciales. Los usos industriales se clasifican en:

- a) **De impacto bajo (I1):** Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales.

Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación,

movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

- b) **De impacto medio (I2):** Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial.

Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados. Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deberán cumplir con las condiciones de la correspondiente ficha Ambiental; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas, determinadas en un Plan de Manejo Ambiental aprobado. Estas industrias, si se encuentran en funcionamiento, deberán obtener el certificado ambiental emitido por la Unidad Ambiental competente.

- c) **De impacto alto (I3):** 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, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos.
- d) **Industrial de alto riesgo (I4):** Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas, fuera del suelo urbano o de expansión urbana por los riesgos que representa.

PARÁGRAFO IV**Equipamiento**

Art.68 Equipamiento.- Son usos de suelo destinados a actividades e instalaciones que generan servicios y bienes para la recreación, deporte, cultura, salud, educación, transporte, seguridad y bienestar de la población o la provisión de servicios públicos de infraestructura y prácticas religiosas, y que, independientemente de su carácter público o privado, se emplazan en áreas, lotes o edificaciones. Poseen por lo general un carácter articulador y suelen ser compatibles con otros usos y actividades, siendo preciso procurar que su provisión y distribución espacial guarde concordancia con sus ámbitos de cobertura específicos y con una distribución espacial equilibrada en el territorio, en función de los requerimientos de la población. Se clasifican en:

a) **Servicios sociales:** Relacionados con actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos, y a la vez se clasifican en:

1. **Educación (E):** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;
2. **Cultura (C):** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;
3. **Salud (S):** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;
4. **Bienestar social (B):** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos;

5. **Recreación y deporte (D):** el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; y,
 6. **Religioso (R):** comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.
- b) **Servicios públicos:** relacionados con las actividades de carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:
1. **Seguridad ciudadana (G):** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;
 2. **Servicios de la administración pública (A):** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles;
 3. **Servicios funerarios (F):** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;
 4. **Movilidad y transporte (T):** es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte;
 5. **Instalaciones de infraestructura (I):** comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas;
 6. **Especial (P):** comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

PARÁGRAFO V

Aprovechamiento de Recursos Naturales

Art.69 Son áreas destinadas al manejo, extracción y transformación racional de los recursos naturales existentes en el territorio cantonal, incluyendo las

que se destinan a la producción agropecuaria, la silvicultura, la producción piscícola y la minería, permitiéndose edificaciones residenciales rurales o construcciones que precisan para desarrollar los usos antes descritos.

La reglamentación en zonas de uso de suelo de aprovechamiento de recursos naturales preservará el medio ambiente y el bienestar de la comunidad a través de las siguientes acciones:

- a) Protegerá las áreas de uso de suelo de aprovechamiento de recursos naturales contra el crecimiento urbano no controlado y riesgos ocasionados por la transformación de las características morfológicas del suelo y para propiciar su aprovechamiento adecuado.
- b) Reglamentará su uso a través de proyectos especiales de manejo con estudios de incidencia en el paisaje y de impacto ambiental para el racional aprovechamiento de los recursos naturales y estarán sujetas a regímenes legales y regulaciones específicas.
- c) Delimitará áreas para el aprovechamiento de recursos naturales para salvaguardar la belleza y el valor ambiental de los recursos naturales.

El uso específico en el suelo de aprovechamiento de recursos naturales está integrado por los siguientes grupos:

- a) **Agropecuario (AP):** Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, así como la cría de ganado menor y mayor y a la producción avícola y apícola.

Corresponde a tierras desprovistas en su mayor parte de bosques y que presentan limitaciones para el cultivo, por condiciones topográficas, de suelo o inundación. Se incluyeron en éstas, tierras cubiertas por pastizales naturales con potencial forrajero, que no reúnen condiciones para uso agrícola, pero que permiten el uso bajo pastoreo continuado o estacional, sin deterioro de su capacidad productiva.

- a.1) **Uso Ganadero Extensivo:** Tierras cubiertas por pastizales naturales con potencial forrajero. Puede incluir la siembra de pastos cultivados en áreas seleccionadas, con fines de complementación del pastoreo de pastos nativos en períodos de sequía o períodos críticos del ciclo de

producción animal. Evitar el pastoreo excesivo y la erosión para mantener el recurso. Limitar el desmonte y la labranza a tierras de mayor potencial a nivel de finca, con fines exclusivos de producción complementaria de forraje, pastos cultivados y otras formas de suplementación del pastoreo. No arar las vías naturales de drenaje. Promover la conservación y manejo de fauna silvestre. Se puede cultivar otras especies adaptadas a las condiciones de las tierras.

- b) **Agroforestal (AF):** puede ser de diferente naturaleza según los elementos integradores que los componen y pueden ser agrosilvícola (componente agrícola asociado a componente forestal), silvopastoril (componente pecuario asociado a componente forestal) y agrosilvopastoril (componentes forestal, pecuario y agrícola asociados). Corresponde a áreas con condiciones de suelo, clima o topografía que exigen, para mantener su capacidad productiva, el cultivo, el pastoreo y el uso de árboles, en forma simultánea y asociada. Incluye tierras que han perdido su potencial forestal originario por haber sido desforestadas pero que son pasibles de recuperación mediante prácticas de manejo adecuados bajo alguna de las modalidades de uso agrosilvopastoril.
- b.1) **Uso agrosilvopastoril:** Plantío asociado de especies forestales y/o cultivos perennes industriales, con cultivos anuales y/o pastos para promover la cobertura permanente del suelo y el reciclado de nutrientes.
- c) **Forestal (FR):** Aprovechamiento en la explotación silvícola. Comprende áreas de bosques naturales que reúnen condiciones para el uso forestal, destinado a la producción permanente de maderas y otros productos forestales. El sector forestal es uno de los sectores de la economía ecuatoriana priorizados por el gobierno para impulsar el cambio de la matriz productiva.
- d) **Piscícola (PS):** Dedicadas a la explotación de especies de aguas dulces y demás actividades acuícolas.
- e) **Actividad extractiva (AE):** Las dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción. En lo referente a las actividades

extractivas estarán obligatoriamente sujetas a la presentación de estudios y a la obtención de los permisos ante la autoridad competente, así como el cumplimiento del plan de recuperación del área a ser afectada. Únicamente se autorizarán estas actividades en los lugares en donde previamente se demuestre mediante estudios debidamente validados y aprobados, que dichas actividades.

- f) **Turístico (RC):** Será posible ejecutar edificaciones destinadas exclusivamente al turismo, sedes de clubes sociales, deportivos o culturales. Al ser el turismo una actividad que depende de los recursos naturales, es indispensable contemplar los principios de sustentabilidad al momento de implantar actividades turísticas sobre el territorio. Es decir; una buena gestión del turismo exige garantizarla sostenibilidad de los recursos de los que depende. Por lo tanto, se propone aprovechar la calidad paisajística y la geomorfología que posee esta zona, fomentando el turismo relacionado a la práctica de diferentes actividades al aire libre o deportes de aventura, cabalgatas, caminatas, etc.

PARÁGRAFO VI

Preservación Patrimonial

- Art.70** Son las porciones del territorio que poseen valor patrimonial, tienen valor arqueológico o son asiento de comunidades ancestrales. Las áreas de conservación en general deben ser administradas mediante planes de manejo que las preserven, posibiliten su adecuado aprovechamiento y su control.

PARÁGRAFO VII

Protección

- Art.71** **Protección.-** Son aquellas áreas de especial interés ambiental destinadas a usos no modificables destinados a la protección del medio ambiente. Se regirán bajo una reglamentación específica a través de planes de manejo.

- a) **Bosques y Vegetación Protectora (ABVPs):** El Ecuador cuenta con un

Sistema Nacional de Áreas Protegidas que abarca subsistemas como: el Patrimonio de Áreas Naturales del Ecuador (PANE), áreas protegidas de los gobiernos seccionales, áreas protegidas comunitarias, indígenas y/o afroecuatorianas, y el de áreas protegidas privadas. Sin embargo, aparte de estas figuras de conservación también existen en el país los denominados Bosque Protectores.

- b) **Bosque de vegetación Natural (BV):** El Bosque natural es un ecosistema arbóreo, primario o secundario, regenerado por sucesión natural, que se caracteriza por la presencia de árboles de diferentes especies nativas, edades y portes variados, con uno o más estratos. Constituye un recurso natural de importancia ecológica porque a través de ella se puede conocer gran cantidad de información relacionada con los aspectos ecológicos de la región. En esta subcategoría se reducen al mínimo las actividades antrópicas con el objeto de detener el proceso de deterioro paulatino por explotación y sustitución de la vegetación nativa. Área con el potencial para propiciar la creación y reglamentación de un fondo de servicios ambientales.
- c) **Preservación del sistema hídrico:** está conformado por elementos naturales, cauces de ríos y quebradas y sus márgenes de protección, elementos artificiales o contruidos para su aprovechamiento y uso, reservorios, represas, embalses, canales de riego.
1. **Margen de protección (MP):** Se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. A lo largo de los ríos o cualquier curso de agua permanente, considerando el nivel más alto de las aguas en época de creciente.
 2. **Cuerpos de agua (CA):** son ríos, quebradas, lagos, lagunas etc. Son áreas que se encuentran cubiertas o saturadas de agua por todo o una parte del año pudiendo ser tanto naturales como artificiales.
- d) **Talud (T):** Se considera talud a la Inclinación o declive del parámetro de un muro o de un terreno de diferente altura natural o ejecutado por la

intervención del hombre que supere los 30 grados y 3 metros de altura. En pendientes comprendidas entre 30 a 45 grados la franja de protección será de 5 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud. En pendientes comprendidas entre 45 a 60 grados la franja de protección será de 10 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud. En pendientes mayores a 60 grados la franja de protección será de 15 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud.

- e) **Derecho de vía (DV):** Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, deben sujetarse a la Ley orgánica del sistema nacional de infraestructura vial del transporte terrestre, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.
- f) **Zonas de amenaza y riesgo (ZR):** son áreas que, por su naturaleza y específicas condiciones, o por la incidencia de determinadas intervenciones humanas, son proclives a riesgos de diversa índole y por tanto no pueden dar cabida a usos o actividades de ningún tipo salvo las necesarias para su mantenimiento. Se incluyen las áreas de laderas de pendientes pronunciadas, áreas geológicamente inestables, zonas inundables, deslizamientos, derrumbes. Incluye las áreas de amenaza alta (por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales) y las áreas de alto riesgo no mitigable, así como las áreas con condiciones de riesgo.

Las zonas con condiciones de riesgo y las zonas de amenaza alta, harán parte del suelo de protección hasta tanto se realicen los estudios de riesgo o de amenaza de detalle que definan su mitigabilidad o no. Dichos estudios, determinarán la posibilidad de desarrollo del suelo o su permanencia dentro de la categoría de suelo de protección.

SECCIÓN III**Cambios de Uso y Características de Ocupación del Suelo**

Art.72 Toda persona natural o jurídica que desee solicitar el cambio de Uso de Suelo o cambio de las características de ocupación del suelo; deberá previamente obtener la autorización y aprobación del Concejo Municipal, para lo cual presentará a la Dirección de Planificación, los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, indicando la finalidad del cambio del Uso del Suelo o cambio de las características de ocupación del suelo;
- b) Formulario de Informe predial de regulaciones de uso de suelo con la información de ubicación y firmado por el propietario;
- c) Carta de pago del impuesto predial urbano del año en curso;
- d) Carta de pago por derecho de certificación;
- e) Copia de la cédula y certificado de votación del propietario;
- f) Copia de la escritura debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad; que permita verificar linderos y áreas; (no se aceptaran escrituras en derechos y acciones)
- g) Certificado de que el propietario del inmueble no adeude al GAD Municipal de Paquisha;
- h) Factibilidades de servicios básicos (agua potable, alcantarillado y energía eléctrica);
- i) Plano de Planimetría aprobada por el GADM de Paquisha;
- j) Fotografías del predio; y,
- k) En el área rural, además se deberá adjuntar un Certificado de Uso del Suelo.

Art.73 Una vez recibida la petición la Dirección de Planificación, analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- a) Para fraccionamientos o equipamientos, se otorgará de acuerdo con el

Uso de Suelo y Características de ocupación de suelo de los sectores colindantes; y,

- b) Para otros fines se concederá de acuerdo con el requerimiento del peticionario.

Art.74 El cambio de uso de suelo o cambio de características de ocupación del suelo; tendrá el valor equivalente al cinco por ciento (5%) del valor del avalúo catastral del predio; tendrá un plazo de validez de un año.

PARÁGRAFO ÚNICO

Formas de Ocupación

Art.75 La delimitación de áreas para la asignación de forma de ocupación y edificabilidad, se hace por sectores y ejes; y afecta a los predios en las siguientes condiciones:

1. En sectores, la asignación afecta la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren;
2. En ejes, donde existan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afecta a la totalidad del área del lote, siempre y cuando exista un lote posterior. En caso contrario, la asignación afecta a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada;
3. Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio;
4. En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor, exceptuando aquellas con zonificaciones de uso de protección en las cuales se aplicará en las áreas proporcionales a la zonificación de cada lote; y,
5. En zonificación pareada (B) cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo de la zonificación, para fraccionamiento, se le asignará zonificación aislada (A), manteniendo la altura de edificación de la zonificación pareada (B) asignada al sector.

CAPÍTULO III

PROCESOS DE HABILITACIÓN DEL SUELO

Art.76 La habilitación del suelo es el proceso de división del territorio para la adecuación de espacios a favor de los asentamientos humanos con el desarrollo de sus actividades, de manera ordenada y bajo las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el Plan de Uso y Gestión del suelo, Ordenanzas y reglamentos determinados por el GAD municipal y por la Normas de Arquitectura y Urbanismo.

La forma de habilitar el suelo es a través de: subdivisión, urbanizaciones, reestructuraciones, unificaciones, edificaciones y proyectos en propiedad horizontal, entre otros, de las que resulten lotes o alícuotas susceptibles de traspaso de dominio.

Todo proyecto de fraccionamiento que no sea en el área rural, que genere la apertura de vías, éstas deberán ser: replanteadas, aperturadas y se deberá construir los bordillos pertinentes.

SECCIÓN I

Planimetrías Urbanas y Rurales

Art.77 Se entenderá por planimetría todo levantamiento de linderos de propiedades, con fines de traspasos de dominio, aclaratoria de escrituras, habilitación del suelo y/o actualización catastral, excedentes y diferencias, subdivisión o urbanización y edificación dentro del área urbana o rural.

Art.78 En el caso de escrituras que no determinen linderos, dimensiones o áreas claras y precisas, el titular de dominio deberá realizar el procedimiento administrativo de rectificación o el de amojonamiento y deslinde, según corresponda.

La aclaración de áreas, linderos y perímetro de terrenos se realizará a pedido de la o el titular de dominio de un inmueble o de oficio por parte de la municipalidad mediante levantamientos topográficos georreferenciales.

Dentro del proceso administrativo el propietario deberá adjuntar acta notariada de aceptación de los linderos del 100% de los colindantes. Excepcionalmente se aceptará un informe de levantamiento cuando una vivienda ya este consolidada una declaración juramentada, en caso de no ser posible la ubicación de los colindantes; o, realizar el juicio de amojonamiento y deslinde, dejando a la municipalidad a salvo el derecho que pueden tener terceros perjudicados.

Los terrenos con linderos consolidados no presentaran el acta de colindantes. Entiéndase por linderos consolidados a aquellos conformados por estructuras permanentes (edificaciones).

Previo al trámite de planimetría rural el Departamento de Planificación solicitara la información del levantamiento realizado por SIGTIERRAS, al propietario en caso de existir.

Art.79 El profesional o propietario que desee realizar un traspaso de dominio, subdivisión o urbanización, actualización catastral, etc.; y, en la escritura de su predio no se encuentren claramente determinados los linderos, dimensiones y áreas, deberá realizar lo estipulado en el artículo anterior.

Art.80 Para la aprobación de las planimetrías urbanas o rurales, el interesado presentará al Director de Planificación:

- a) Solicitud en papel valorado dirigida al Director de Planificación;
- b) Acta de Colindantes debidamente notariada;
- c) Carta del pago del impuesto predial urbano o rural del año en curso;
- d) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Paquisha;
- e) Certificado de Uso de Suelo en el caso de predios rurales; Informe predial de regulaciones de uso de suelo en el caso de predios urbanos.
- f) Copias de las escrituras del predio;

- g) Certificado historiado de registro de la propiedad actualizado;
- h) Copia de la cédula de ciudadanía, certificado de votación del propietario profesional;
- i) Fotografías del predio;
- j) Plano de levantamiento planimétrico del terreno georreferenciado y l cortes correspondientes, colocando medidas y ángulos, (5 copias); y,
- k) Respaldo magnético.

Art.81 Recibida la documentación, el Técnico de Ordenamiento Territorial, la revisará y luego de realizar la inspección presentará su informe técnico a la Dirección de Planificación en el término máximo de 10 días laborables, de ser favorable para que sea sellada y el solicitante pueda cancelar la tasa correspondiente a la aprobación de planimetrías urbanas y rurales.

Art.82 Previo a la aprobación el Técnico de Ordenamiento Territorial, verificará en sitio el amojonamiento del predio para lo cual los dueños del inmueble deberán ubicar y mantener constantemente firmes y bien determinados sus linderos (mojones de hormigón) y presentará su informe técnico a la Dirección de Planificación, para constancia de la respectiva verificación en campo.

Art.83 La tasa correspondiente a la aprobación de planimetrías urbanas y rurales será el equivalente al 3.5 % del Salario Básico del Trabajador en General por cada lote.

Art.84 De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.
(Concordancia, COOTAD, Art. 471)

SECCIÓN II

Reestructuración de Lotes

- Art.85** Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas con igual o menor número de lotes aprobados, siempre que cumpla con la ley, normas y ordenanzas vigentes.
- Art.86** La reestructuración podrá ser solicitada por el o los propietarios, y/o impuesta a través de una Unidad de actuación urbanística y de resolución expedida por el Concejo del GAD Municipal, con el fin de regularizar la configuración de los lotes y distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
- Art.87** En caso de ser impuesta la reestructuración, el procedimiento será realizado por el departamento de Planificación, y demás dependencias que tengan relación.
- Art.88** En el caso de ser necesario realizar la reestructuración; el propietario o proyectista la solicitará, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:
- a) Solicitud en papel valorado municipal, dirigida al Director (a) de Planificación;
 - b) Informe predial de regulaciones de uso de suelo;
 - c) Copia de los planos de subdivisión o urbanización aprobados;
 - d) Planos de propuesta de Reestructuración;
 - e) Copia de las escrituras, debidamente inscritas;
 - f) Certificado Historiado del Registro de la Propiedad;
 - g) Fotografía del predio y su entorno inmediato; y,
 - h) Cartas de pagos correspondientes a la autorización de la reestructuración.
- Art.89** Una vez ingresado el trámite, la Dirección de Planificación revisara y emitirá informe a la máxima autoridad, para que mediante acto

administrativo (resolución) se fijarán los nuevos linderos y dimensiones que será protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad, dejando a salvo los derechos que pueden tener los terceros perjudicados.

- Art.90** Las tasas correspondientes por reestructuración urbana será el equivalente al 2.5 % del SBU por cada lote, y por reestructuración en el área rural, será el equivalente al 2% del SBU por cada lote.

SECCIÓN III

Lotes, Fajas y Excedentes

- Art.91** Para efectos de su enajenación los terrenos de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Paquisha se considerarán como lotes, fajas o excedentes, provenientes de errores de medición.
- Art.92** Se entiende por lotes de terreno municipales, aquellos que, de acuerdo con las ordenanzas, permite levantar una construcción independientemente de las ya existentes, o de las construcciones que pueden levantarse en los terrenos vecinos. El frente, en ningún caso será menor al dispuesto para el sector de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón Paquisha y el espacio libre para ser ocupado por la edificación sin contar jardines y retiros obligatorios, será por lo menos el 50% del área del terreno, aunque sea que estos no se ocupen íntegramente.
- Art.93** Por fajas de terreno municipales se entenderá las superficies de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos, rectificación de vías, etc., no pueden soportar una construcción independiente, ni es conveniente mantenerlas como espacios verdes y comunales. Las fajas de terreno de propiedad municipal, sólo podrán ser adquiridas por los propietarios de predios colindantes. Si por cualquier procedimiento, llegaren a ser adquiridas por otras personas, la adjudicación y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, serán nulas.
- Art.94** Por excedentes o diferencias, de lotes o fajas municipales se

entenderá a las superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de la medición del área original que conste en el respectivo título y que se determine al efectuar una medición municipal o un levantamiento del terreno por parte del propietario, o que resulte como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Art.95 El ETM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y calculada en el mapa catastral (superficie o área gráfica establecida en el catastro). Será determinado de la siguiente manera:

- a) Para predios de naturaleza urbana que tengan una superficie menor o igual a cien metros cuadrados (100,00 m se considerará un ETM igual al diez por ciento (10%).
- b) Para predios de naturaleza urbana que tengan una superficie mayor a cien metros cuadrados (100 m²), el ETM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

$$ETAM = 77 * \sqrt[2]{\frac{1.60}{a}}$$

DONDE:

ETM= Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%);

a = Superficie del lote de terreno calculada en el mapa catastral, expresada en metros cuadrados (m²); y,

√= Raíz cuadrada.

- c) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie menor o igual cinco mil metros cuadrados (5000,00 m²), se considerará un ETM igual al 10 (diez por ciento).
- d) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie mayor a cinco mil metros cuadrados (5000,00 m²), el ETM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

$$ETAM = 610 * \sqrt{\frac{1.30}{a}}$$

ETM= Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%);

a = Superficie del lote de terreno calculada en el mapa catastral, expresada en metros

cuadrados (m²); y,

√= Raíz cuadrada.

Art.96 Cuando una faja de terreno de propiedad Municipal, sale a la venta, mediante el procedimiento de pública subasta, sin que se hayan presentado como oferentes ninguno de los propietarios colindantes, la municipalidad procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que a juicio del Director(a) de Planificación sea más llamado para adquirirla. El valor se cubrirá por vía coactiva si se estimará necesaria y no podrá dicho propietario rehusar el pago, alegando que no le interesa

adquirir la mencionada faja. Para su cancelación el GAD Municipal de Paquisha podrá otorgar plazo de hasta cinco años.

- Art.97** El informe de la Dirección de Planificación servirá como base para la resolución de adjudicación que será emitida por el Concejo, la cual se protocolizará en una notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón para que sirva de título al propietario.

SECCIÓN IV

Excedentes o Diferencia de Terrenos de Propiedad Privada

- Art.98** Por excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada se entenderá aquellas superficies que exceden o difieren del área original que consta en el respectivo título, y que se determinen al efectuar una medición municipal, también puede resultar como diferencia entre una medición anterior y la actual o por errores de cálculo o de medidas. Esta medición puede ser realizada por el municipio o por iniciativa del propietario.

Se entenderá como “excedente” al resultado en más y por “diferencia” al resultado en menos.

- Art.99** **Instancia Administrativa Competente.** - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Paquisha es la instancia administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes y diferencias provenientes de errores de cálculo y medición. Si los excedentes y diferencias no superan el error técnico aceptable de medición, esta Dirección emitirá el informe de actualización de datos respectivo que será protocolizado y registrado. Si los excedentes y diferencias superan el error técnico aceptable de medición la

regularización la realizará el Alcalde mediante resolución administrativa.

Art.100 Requisitos para la regularización de excedentes o diferencia. - Los requisitos que deberán presentarse son los siguientes:

- a. Solicitud dirigida al Director de Planificación en papel valorado municipal;
- b. Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación de los propietarios;
- c. Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
- d. Certificado original de no adeudar al GAD Municipal de Paquisha;
- e. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- f. Certificado historiado y linderado del Registro de la Propiedad del cantón Paquisha;
- g. Línea de fábrica con medición en el caso de terrenos de las zonas urbanas;
- h. Levantamientos planimétricos georreferenciados según escrituras y según dimensiones reales en el caso de terrenos de las zonas rurales;
- i. Acta notariada de colindantes que establezca la inexistencia de conflictos de linderos en todos los casos de terrenos de las zonas rurales y en los casos de terrenos urbanos que no tengan linderos consolidados. Entiéndase por linderos a aquellos conformados por estructuras permanentes. (Edificaciones). En casos excepcionales como ausencia permanente de colindantes y/o colindantes que no firman se anexará la respectiva declaración juramentada;
- j. Comprobante de Pago de la tasa por servicios administrativos.

Art.101 La tasa correspondiente al pago de tasas administrativas por el proceso

de regularización de excedentes o diferencia, se aplicará conforme al siguiente detalle:

Regularización de excedentes o diferencias de área de terreno urbano		
Hasta 200 m ²	0,50X1000	del avalúo del terreno
De 201 a 500 m ²	1X1000	del avalúo del terreno
De 501 a 700 m ²	1,50X1000	del avalúo del terreno
Mayores a 701 m ²	2X1000	del avalúo del terreno
Regularización de excedentes o diferencias de área de terreno rural		
Hasta 0,50 ha (y menor en caso asentamientos rurales)	0,50X1000	del avalúo del terreno
De 0,51 a 10 has	1X1000	del avalúo del terreno
De 10,01 a 30 has	1,50X1000	del avalúo del terreno
De 30,01 a 50 has	2X1000	del avalúo del terreno
De 50,01 a 70 has	2,50X1000	del avalúo del terreno
Mayores a 70,01 has	3X1000	del avalúo del terreno

Art.102 Procedimiento para la regularización de excedentes. - Una vez recibidos en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial los requisitos expuestos en el artículo precedente, se establecerá si el excedente o diferencia supera o no el error técnico aceptable de medición y si es que este excedente no corresponde a una faja de terreno, para lo cual si es necesario se realizará la inspección respectiva.

Art.103 En caso de que el excedente o diferencia no supere el error técnico aceptable de medición en base a los rangos establecidos o expresión

matemática, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el informe de Actualización de Datos que deberá ser notariado e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Paquisha, previo el pago de la tasa por servicios administrativos descritos en el art. 100 de la presente ordenanza, tanto para terrenos urbanos como rurales.

- Art.104** En caso de que el excedente o diferencia supere el error técnico aceptable de medición en base a los rangos establecidos o expresión matemática, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, emitirá el informe respectivo al Alcalde para que disponga la elaboración de la Resolución Administrativa, previo el pago de la tasa por servicios administrativos descritos en el art. 94 de la presente ordenanza, tanto para terrenos urbanos como rurales.

SECCIÓN V

Unificación de Lotes

- Art.105** Se entenderá por unificación de lotes, a la consolidación de dos o más lotes de terreno en un solo cuerpo, que cumpla con las normas y ordenanzas vigentes. La unificación podrá ser solicitada por el o los propietarios y/o podrá ser impuesta a través del informe del Departamento de Planificación, con el fin de regularizar la configuración de los lotes en beneficio de la ordenación urbana.
- Art.106** La Dirección de Planificación aprobará la unificación de Lotes y el propietario mediante acto administrativo fijará los nuevos linderos y dimensiones que será protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad, dejando a salvo los derechos que pueden tener los terceros perjudicados.
- Art.107** Para la aprobación de los trámites de unificación de lotes urbanos o rurales, el interesado presentará en la Dirección de Planificación.:

- a) Solicitud en papel valorado de la institución dirigida al Dirección de Planificación.;
- b) Carta del pago del impuesto predial urbano o rural del año en curso;
- c) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Paquisha;
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo – IPRUS actualizado.
- e) Copias de las escrituras de los predios a unificarse debidamente legalizadas;
- f) Certificado historiado de Registro de la Propiedad actualizado de cada predio a unificarse;
- g) Copia de la cédula de ciudadanía, certificado de votación del propietario y profesional;
- h) Fotografías de los predios;
- i) Plano de levantamiento planimétrico de los terrenos georreferenciado y los cortes correspondientes, colocando medidas y ángulos; estado actual y propuesta de unificación; cuadro de linderos y dimensiones estado actual y propuesta; (2 copias); y,
- j) Respaldo Magnético.

Art.108 Recibida la documentación, la Dirección de Planificación la revisará y presentará su informe técnico en el término máximo de 15 días laborables, dicha documentación será remitida a Avalúos y Catastros, para su inscripción; nuevamente la documentación será remitida a la Dirección de Planificación para que sea sellada y el solicitante pueda cancelar la tasa correspondiente a la aprobación de planimetrías de unificación de lotes urbanos o Rurales.

Art.109 La tasa correspondiente por la aprobación del trámite de unificación de lotes será el diez por ciento (10%) del salario básico unificado, por cada lote a unificar.

SECCIÓN VI

Áreas Verdes y Comunales

Art.110 Todo fraccionamiento en el área urbana y de expansión urbana deberá realizar la entrega a favor de la municipalidad de las áreas verdes y comunales de conformidad con el artículo 424 del COOTAD.

Estas áreas se calcularán de la superficie útil del terreno a fraccionarse, deben tener acceso público desde una vía vehicular y el frente mínimo será el establecido para el fraccionamiento.

Cuando existan fraccionamientos en la franja de protección del área urbana en la que se consideren las características de ocupación de uso de suelo asignadas a dicha zona, no deberán entregar a favor de la municipalidad el porcentaje de áreas verdes y comunales; en caso de solicitar el trámite de cambio de características de ocupación de uso de suelo, el fraccionamiento propuesto deberá entregar a favor de la municipalidad las áreas verdes y comunales de conformidad con el artículo 424 del COOTAD reformado.

No serán consideradas como parte de la contribución de áreas verdes y comunales, las áreas de protección de ríos, quebradas y canales, terrenos inestables, zonas inundables, áreas afectadas por proyectos viales y terrenos con pendientes superiores a 30 grados.

Las áreas verdes y las de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes entre quince y treinta grados, en cuyo caso el propietario deberá entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos. Se deberá destinar solamente a áreas verdes la mitad del porcentaje exigido en la presente ordenanza, pudiendo ser en un solo cuerpo o repartida en todo el fraccionamiento (parterres, jardinerías, etc.); la diferencia del porcentaje se destinará para uso comunal en un solo cuerpo.

El propietario que realice un proyecto de urbanización deberá entregar

forestado el porcentaje de área verde que le corresponde; y, en caso de que la propiedad colinde con quebradas, ríos o canales, igualmente deberá entregar forestado o reforestado los márgenes que por Ley corresponde con especies de vegetación determinada por el Dpto. Gestión Ambiental.

Art.111 Entiéndase por área verde a todos los espacios considerados en proyectos de fraccionamiento predominantemente ocupados con árboles, arbustos o plantas; que pueden tener diferentes usos y cumplan funciones de: esparcimiento, recreación, ecológicas, ornamentación, protección, recuperación, rehabilitación del entorno o similares.

Áreas comunales son aquellas destinadas al equipamiento comunal público, definiéndose como el conjunto de áreas, servicios e instalaciones de uso o acceso público.

Art.112 Por concepto de áreas verdes y comunales, los propietarios de terrenos deben entregar al GAD Municipal de Paquisha y sin costo un área de terreno de acuerdo a la siguiente forma:

- a) Cuando la totalidad de un predio a fraccionarse tenga una cabida igual o menor a 10000 m², tendrán que entregar por concepto de áreas verdes y comunales el 15% del área útil del terreno a favor del G.A.D. Municipal;
- b) De 10001 a 30000 m² tendrán que entregar el 20% del área útil del terreno, desglosado de la siguiente manera: el 15% para área verde y comunal, y el 5% en lotes de similares características a los fraccionados en favor del G.A.D. Municipal; y,
- c) De 30001 m² en adelante tendrán que entregar el 25% del área útil del terreno, desglosado de la siguiente manera: el 15% para áreas verdes y comunales, y el 10% en lotes de similares características a los fraccionados en favor del G.A.D. Municipal.

La sumatoria de área verde, comunal y de vías no podrá exceder del

equivalente al treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad, objeto de fraccionamiento.

Art.113 El promotor o propietario que se encuentre ejecutando un fraccionamiento deberá realizar la entrega a favor de la municipalidad de las áreas verdes y/o comunales, mediante escritura pública de traspaso de dominio debidamente notariada y registrada; para lo cual deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Solicitud a la Dirección de Planificación;
- b) Plano de áreas verdes y/o comunales, con cuadro de áreas, linderos y dimensiones;
- c) Certificado de No adeudar al Municipio del propietario y proyectista;
- d) Anteproyecto urbano arquitectónico autorizado; y,
- e) Replanteo del área verde y / o comunal en el terreno, a fin de realizar la verificación en sitio por parte de los funcionarios de la institución.

Una vez revisada la documentación, se procederá a notificar al topógrafo de la institución para que verifique y presente el informe pertinente.

Luego de esto, con toda la documentación, se procederá a realizar el trámite de traspaso de dominio.

Art.114 En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, el propietario podrá optar entre entregar del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la presente ordenanza municipal. Los recursos económicos provenientes de dichos pagos serán destinados a un fondo exclusivamente para la adquisición y/o mejoramiento de áreas verdes y comunales.

Art.115 No se exigirá la contribución de áreas verdes y comunales en los siguientes casos:

- a) Cuando los predios a fraccionarse sean producto de fraccionamientos anteriores, en las cuales se haya contribuido con el porcentaje de áreas verdes y comunales;
- b) Cuando las subdivisiones se produzcan por el cruce de una vía pública ejecutada por el Municipio u otra entidad pública;
- c) En el caso de donaciones en el área urbana y de expansión urbana, para equipamiento comunitario de uso o acceso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización. Estas áreas deberán ser iguales o superiores al lote mínimo establecido;
- d) Cuando el 15% del área útil del predio sea inferior al tamaño mínimo del lote asignado al sector, en cuyo caso se compensará con el pago del 15% en dinero según el avalúo catastral actualizado;
- e) A los proyectos a ser declarados en propiedad horizontal de edificaciones existentes, anterior a la emisión de esta ordenanza, en cuyo caso se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral actualizado del porcentaje de terreno que le corresponda;
- f) Cuando los terrenos a subdividirse provengan de lotes pertenecientes a lotizaciones o subdivisiones aprobadas anteriormente y que en escritura consten como un solo cuerpo, siempre que se respete el plano inicialmente aprobado.

Art.116 Las áreas comunales de propiedad municipal se podrán utilizar, de ser necesario, para permutarse a quienes resulten afectados por la proyección y/o ejecución de una obra pública en la jurisdicción cantonal, siempre que se encuentren ubicadas en lugares aptos para ese propósito.

Las áreas verdes y comunales podrán ser modificadas de categoría

mediante resolución del Concejo Municipal únicamente cuando sean destinadas al equipamiento para: seguridad, educación y salud en un porcentaje no superior al cincuenta por ciento 50% del área total del bien inmueble, salvo casos especiales en los que el único lugar apto sea aquel y el 50 % resultare insuficiente técnicamente. En cualquier caso, la institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar en el valor catastral del bien que recibe, sea en dinero efectivo o en obras solicitadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paquisha.

SECCIÓN VII

PLAZAS, VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

Art.117 Expropiación de predios para la construcción de proyectos públicos.

-Las entidades municipales a través de la Dirección de Planificación, elaborarán los proyectos, diseños respectivos y solicitarán al Concejo Municipal la autorización correspondiente. El Alcalde realizará la expropiación de los terrenos necesarios para la implementación de obras de equipamiento comunal.

Art.118 Márgenes de protección de ríos y quebradas. - El propietario de un terreno colindante con los ríos quebradas y lagunas naturales, que desee subdividirlo o urbanizar deberá entregar sin costo al Municipio una franja de terreno en función de las siguientes regulaciones:

- a) En los sectores de los ríos se han definido franjas de protección a entregar, de cincuenta metros a cada lado, medidas desde el superior del talud de la actual orilla del río;
- b) Para el caso de las quebradas, las franjas de terreno a entregar serán de quince metros a cada lado, medidas desde el borde superior del talud de la actual orilla; y,
- c) Para el caso de lagunas naturales, treinta metros medidos desde el

borde superior del talud de la actual orilla.

Art.119 Accesos desde las vías interestatales. - Los accesos desde las vías interestatales dentro del perímetro de las áreas urbanas podrán realizarse en intervalos no menores a 800 metros desde un acceso a otro para garantizar la capacidad real de tráfico de la vía.

CAPÍTULO IV

VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN

Art.120 Vía Pública. - Para efectos de este Capítulo se entenderá por vía pública, a más de los bienes de uso público que detalla el artículo 417 del COOTAD, los siguientes:

Parterres, puentes y todos los lugares públicos de tránsito vehicular o peatonal. Los caminos y carreteras que comunican las parroquias urbanas.

Corresponde a la Autoridad Municipal la fijación de los derechos de los particulares sobre las públicas, conforme a las Leyes, Ordenanzas y Reglamento respectivos.

Art.121 Espacio Público. - Se entenderá como espacio público todo el entorno necesario para que el desplazamiento de las personas por la vía pública no sea afectado en forma directa o indirecta por olores, ruidos u otras situaciones similares, que afecten la salud y la salubridad de los habitantes o que atenten al decoro y a las buenas costumbres.

Art.122 Concesiones, permisos y regalías. - Las concesiones, permisos, regalías, cánones de arrendamiento, y demás derechos se cobrará tomando como base para su aplicación y cálculo el dólar americano y serán fijados por la Comisaría Municipal de Ornato. Para el caso de las multas, éstas se cobrarán en dólares americanos.

- Art.123 Obstrucción de la vía pública.** - Es obligación de todas las personas no obstruir la vía pública; de modo especial, está terminantemente prohibido arrojar basura y desperdicios, prohibición que se extiende a las personas que se transporten en vehículos públicos o privados.
- Art.124 Prohibiciones de acciones sobre la vía pública.** -Prohíbese construir andamios desenterrar o enterrar cañerías, cavar acequias, abrir desagües etc. en las calles, plazas y vías públicas, sin permiso escrito concedido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, así como dejar inconclusas dichas obras por más de treinta días. Igualmente prohíbese ocupar las vías con materiales de construcción por más de cuarenta y ocho horas.
- Art.125 Prohibiciones de acciones sobre las calzadas.-** Queda terminantemente prohibido a los particulares, levantar el adoquinado o romper las calzadas de hormigón de las calles, con el fin de reparar instalaciones de los servicios de agua potable, alcantarillado, y aun para la colocación de postes o parantes, andamios u otros trabajos; debiendo hacerlo exclusivamente la Municipalidad a costa del propietario.
- Art.126 Depósito de materiales de construcción en la vía pública.**-Por razones de construcción la Dirección de Planificación y OT, autorizará la ocupación de la vía pública hasta 90 días (3 meses), previo el pago del 1X1000 del avalúo de la construcción. En ningún caso podrá permitirse la ocupación de más del cincuenta por ciento de la respectiva calzada. No se permitirá el uso de la vía pública para los efectos de este artículo por más de seis meses.
- Art.127** Para el depósito o desalojo transitorio de materiales de construcción, por períodos menores a ocho horas laborables, no será necesario la obtención de permiso alguno, pero debe observarse en todo caso orden y diligencia

en la forma de hacerlo. Pasado este lapso, se pagará una multa entre US\$ 1.50 y US\$ 45 dólares según la gravedad de la falta. Los trabajos en la vía pública, deberán ordenarse y efectuarse con la máxima diligencia y previsión posible, y en horarios que establezca la Municipalidad para evitar obstrucciones prolongadas más allá de lo necesario y especialmente para evitar daños que puedan afectar a peatones o vehículos y a la ciudad en general. Es obligación de quienes realicen trabajos en la vía pública, colocar los elementos de señalización adecuados, a fin de evitar accidentes de cualquier índole.

Art.128 Los particulares que, sin previo permiso de la Municipalidad, ocupen la vía pública y/o predios aledaños con escombros materiales, andamios, anuncios, aparatos, ventanas en colindancia o en cualquier forma o bien ejecuten alteraciones de cualquier tipo en el sistema de agua potable o alcantarillado, en pavimentos, aceras, postes o cableado del alumbrado público, o remodelación de bordillos para las entradas vehiculares estarán obligados, sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales a que se hagan acreedores, a retirar los obstáculos y hacer las reparaciones a las vías, predios o servicios públicos, en la forma que al efecto le sean señalados por la dependencia municipal correspondiente. Serán sancionados con una multa equivalente al cincuenta por ciento de un Salario Básico Unificado.

Art.129 En caso de que, vencido el plazo que se les haya fijado al efecto no se haya terminado el retiro de obstáculos o finalizado las reparaciones a que se refiere el párrafo anterior, la Municipalidad, procederá a ejecutar por su cuenta, los trabajos relativos y pasará relación de los gastos que ello haya importado a la Municipalidad, con información del nombre y domicilio del responsable, para que la dependencia destinada para el efecto proceda, coactivamente, a hacer efectivo el importe de la liquidación presentada por la Municipalidad más el valor de la multa correspondiente a que tal liquidación ascienda hasta ser cancelada su totalidad.

- Art.130** Para la protección de los vehículos que se parqueen o circulen frente a las construcciones, se exigirá la utilización de lonas de protección en la fachada de los edificios en construcción, reparación, remodelación y/o demolición.
- Art.131 Letreros o vallas publicitarias en la vía pública.** -Cuando la instalación de letreros o vallas publicitarias, o kioscos requieran de trabajos de ruptura de la vía pública debe señalarse tal hecho en la solicitud correspondiente a la obtención del permiso.
- Art.132 Permiso para estacionamiento de vehículos.** - Los propietarios particulares, así como cooperativas o asociaciones de taxistas, que deseen reservar espacio para estacionamiento de sus vehículos, pedirán autorización al Comisario Municipal, quien para concederle aplicará la regalía correspondiente.
- Art.133 Sanciones.-** Quienes incumplan las disposiciones de la presente Sección serán solidariamente responsables por los daños y perjuicios ocasionados a terceros. Queda igualmente prohibida la ocupación de la vía pública para algunos de los fines a que se refiere este Reglamento, sin el previo permiso de la Municipalidad.
- Art.134** Para solicitar el Permiso de Ocupación de Media vía, el interesado presentará en la Dirección de Planificación, los siguientes requisitos:
- a. Solicitud en papel valorado de la institución dirigida al Dirección de Planificación.;
 - b. Formulario para Certificado de Ocupación de Media Vía;
 - c. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Paquisha;
 - d. Copia del Permiso de Construcción.
Copia de certificado de ocupación de media vía otorgado por la Dirección de Planificación.

CAPÍTULO V

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

- Art.135 Concesión Onerosa de Derechos.-** Los Gobiernos autónomos Municipales para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el

desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de los usos de suelo o la autorización de mayor aprovechamiento del suelo.

Art.136 Cálculo de la contribución onerosa por el Permiso Municipal de uso de Suelo: El valor de la contribución onerosa por el Permiso Municipal de Uso de Suelo (PMUS) será regulado por la Dirección de Planificación, en base al principio de proporcionalidad, cuya fórmula contempla las siguientes variables:

PMUS= Permiso Municipal de Uso de Suelo

ACT= Avalúo catastral del terreno

ATT= Área total de terreno

AU= Área a ser usada para el desarrollo de la actividad

Ø= Factor de conversión en base a la categorización de la actividad

El cálculo de la tasa por el PMUS es el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$PMUS = \frac{(ACT) * AU * \emptyset}{ATT}$$

Para establecer el coeficiente Ø se considerará la clasificación de actividades establecidas en el anexo 7 correspondiente a los Usos de Suelo.

CAPÍTULO VI

PLANES DE CONTINGENCIA

Art.137 Tasa para Planes de Contingencia: Para la aprobación de planes de contingencia se cancelará una tasa del 3% del SBU.

Art.138 Requisitos para solicitud de planes de Contingencia para

espectáculos de 20 a 500 personas:

- a. Solicitud en papel valorado dirigido a la Dirección de Planificación.
- b. Plan de Contingencia legalizado.
- c. Certificado de Uso del Suelo del lugar a realizarse el evento.
- d. Permiso otorgado por Cuerpo de Bomberos
- e. Copia de la Cedula y Certificado de Votación del responsable legal del evento.
- f. Pago por la aprobación del Plan de contingencia
- g. Todos los documentos, serán ingresados mínimo con dos días de Anticipación al evento a realizarse.

CAPÍTULO VII**VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL**

- Art.139** **Normativa para conjuntos habitacionales de interés social.** - Los proyectos de conjuntos habitacionales de interés social deberán respetar la normativa establecida en cuanto a las características de ocupación: lote mínimo, densidades, alturas de edificación y tipo de implantación determinadas para el efecto dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- Art.140** Los proyectos de vivienda de interés social calificados por el ente rector de hábitat y vivienda, son prioritarios en las políticas de desarrollo nacional y para facilitar su inmediata implementación, gozarán de los beneficios e incentivos previstos en esta ley, su Reglamento y demás normativa pertinente.
- Art.141** La aprobación de vivienda de interés social de hasta setenta y cinco (75m²) de construcción en terreno propio, considerará para efectos del trámite de aprobación en el Gad Municipal de Paquisha, el trámite de permisos de intervención como obra menor.

TÍTULO III ZONIFICACIÓN Y EDIFICACIÓN**CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES**

Art.142 Para la edificación y habitabilidad del suelo se determinan los siguientes parámetros:

1. **Para edificación:** Los retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS); el coeficiente de uso del suelo (CUS), expresados en porcentaje; y, la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales; y,
2. **Para fraccionamiento del suelo:** El tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; y, el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales. Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

- a) **Aislada (A):** Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior;
- b) **Pareada (B):** Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales;
- c) **Continua (C):** Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.

Art.143 La codificación de la Zonificación será establecida por el Plan de Uso y Gestión del suelo, Ordenanzas y Reglamentos determinados por el GAD municipal.

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:

1. Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados;
2. La sigla identifica la forma de ocupación:
 - A = aislada;
 - B = pareada;
 - C = continua;
 - P = continua con portal;
3. El siguiente numeral expresa la altura máxima de la edificación en metros lineales.

Art.144 Edificabilidad del Suelo.- Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal. Será regulada mediante la asignación de:

1. **La edificabilidad general máxima:** Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento.
2. **La edificabilidad específica máxima:** Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada.
3. **Edificabilidad básica:** será aquella asignada por el GAD municipal y que no se requiere una prestación por parte del propietario de dicho predio. Así mismo, el GAD municipal o metropolitano podrá otorgar de manera onerosa un aprovechamiento superior al básico, excepto en aquellos casos obligatorios que sean definidos a través de normativa secundaria.

SECCIÓN I

Propietario

Art.145 Será considerado propietario o promotor cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, que individual o colectivamente, promociona, impulsa, programa o invierte con recursos propios o públicos, en obras de planificación y construcción de proyectos inmobiliarios.

Art.146 Son derechos del propietario o promotor:

- a) El fraccionamiento y construcción de acuerdo a las ordenanzas y leyes vigentes.
- b) Al uso, goce y explotación del bien de acuerdo a las ordenanzas y leyes vigentes; y,
- c) Al goce y aprovechamiento arquitectónico y urbanístico del sector.

Art.147 Son deberes del propietario o promotor:

- a) Destinar los predios y construcciones exclusivamente al uso de suelo de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del suelo, ordenanzas y leyes vigentes;
- b) Cumplir con las normas de protección del ambiente y patrimonio cultural;
- c) No edificar en zonas de riesgo natural o de erosión;
- d) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal;
- e) Ceder terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el COOTAD, las Ordenanzas y más normas pertinentes;
- f) Contar con un Director Técnico a partir de 100 m² de construcción durante la ejecución de la obra. En caso del cambio del Director Técnico, se deberá notificar a la Dirección de Planificación;
- g) Realizar previo a obtener el permiso de construcción, el depósito de la garantía por este concepto; y,
- h) Facilitar y brindar las garantías necesarias a los inspectores de ornato para realizar el seguimiento de la obra.

SECCIÓN II

Profesionales

Art.148 Los profesionales deberán ser personas tituladas y registrar el título correspondiente en los formularios establecidos por el GAD Municipal.

Los profesionales técnicos, actuarán exclusivamente en las actividades profesionales inherentes al título académico obtenido y serán responsables

solidarios del cumplimiento de las ordenanzas y leyes vigentes; y, de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante el GAD municipal, con su firma y rúbrica; así como también, de la ejecución de las obras de acuerdo a las ordenanzas y normas constructivas vigentes, de las autorizaciones concedidas.

Todos los profesionales para su registro municipal deberán cancelar la tasa correspondiente al diez por ciento (10%) del SBU, por derecho de inscripción, por primera vez.

Art.149 Para el registro de los profesionales se deberá adjuntar los siguientes requisitos:

- a) Formulario de Registro Profesional en hoja valorada;
- b) Copia de la cédula y certificado de votación;
- c) Copia del certificado del SENESCYT;
- d) Fotografía tamaño carnet; y,
- e) Copia del pago por este concepto.
- f) Copia de título del profesional solicitante
- g) Copia del ruc del profesional
- h) Certificado de no adeudar al GADMP

Los profesionales ingresarán toda la documentación requerida para el registro profesional a la Dirección de Planificación, la misma que emitirá un número de registro municipal, el cual debe estar colocado en todas las láminas de los planos presentados en el GADM de Paquisha.

Todos los profesionales deberán renovar anualmente el registro municipal, para lo cual entregarán a la Dirección Planificación los siguientes requisitos:

- i) Formulario de Registro Profesional en hoja valorada;

- j) Copia de la cédula y certificado de votación;
- k) Certificado de no adeudar al GADMP
- l) Copia del pago por este concepto

Para el caso de renovación todos los profesionales para su registro municipal deberán cancelar la tasa correspondiente al diez por ciento (10%) de la remuneración básica unificada, por derecho de inscripción y por renovación.

SECCIÓN III

Del Director de la Obra

Art.150 El Director Técnico es el profesional que dirige el desarrollo de la obra de acuerdo a las especificaciones técnicas y cronograma de ejecución de la misma, con el objeto de asegurar y garantizar la construcción.

Art.151 Son obligaciones del Director Técnico de la Obra:

- a) Tener la titulación profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil;
- b) Dirigir y garantizar la ejecución de la obra de acuerdo al proyecto aprobado;
- c) Encontrarse acreditado como profesional en el GAD. Municipal;
- d) Cumplir con todos los requisitos para la aprobación de los diferentes trámites municipales;
- e) Colocar en obra, en la fachada principal un rotulo no menor de 1.50 x 1.0 metro, en el que deberá constar básicamente: nombre del proyectista y nombre del constructor, con sus registros municipales correspondientes; número y fecha del permiso de construcción.
- f) Delimitar y asegurar el área de construcción con la finalidad de minimizar el riesgo de accidentes hacia el peatón y minimizar el impacto visual;
- g) Ser responsable de la seguridad industrial del personal a su cargo;
- h) Tener en obra una copia de planos aprobados y permisos de construcción vigentes.

SECCIÓN IV

AUTORIDADES Y FACULTADES

Art.152 Facultades.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paquisha ejercerá las siguientes atribuciones técnicas, que le confiere la ley y la presente ordenanza:

- a) Aplicar las disposiciones contenidas en la presente ordenanza;
- b) Regular el crecimiento urbano, las densidades de construcción y población de acuerdo al interés público, con sujeción al Plan de Uso y Gestión del Suelo, a las Ordenanzas, al Reglamento, a otras Normas cuya observancia estén relacionadas con dicho crecimiento.
- c) Otorgar o negar permisos y autorizaciones para la ejecución de las obras, el uso de edificaciones y predios;
- d) Autorizar y registrar a los profesionales que cumplan los requisitos que establece este Reglamento para los Directores Técnicos de Obra, Corresponsables y Asesores Técnicos;
- e) Establecer, de acuerdo con las disposiciones legales correspondientes, los fines para los que se pueda autorizar el uso de los terrenos y determinar el tipo de construcciones que se puedan levantar en ellos en los términos de lo dispuesto por las Leyes, Ordenanzas y Reglamentos vigentes en la materia;
- f) Fijar los requisitos urbanos y técnicos a los que deberán sujetarse las construcciones, instalaciones en predios y vías públicas, a fin de que satisfagan las condiciones de accesibilidad, habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad y buena imagen urbana;
- g) Fijar las condiciones a las que deberán sujetarse las edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares en aquellos casos de posible afectación a espacios o vías públicas, en especial los localizados en zonas de patrimonio artístico y cultural, de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico;
- h) Practicar inspecciones para verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción se ajuste a las características o proyectos previamente registrados y autorizados;

- i) Dictar disposiciones técnicas acerca de los trabajos a realizar en edificios en estado de deterioro u obra peligrosa y dictaminar lo conducente para prevenir o suprimir las molestias que causen los inmuebles o establecimientos que no cumplan las disposiciones sanitarias y, en su caso, determinar el cierre o la adecuación de tales inmuebles u obras;
- j) Ejecutar, con cargo a los propietarios, las obras ordenadas, que no se hayan ejecutado en el plazo fijado;
- k) Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones, en los casos previstos por este Reglamento;
- l) Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos por la Ley y las Ordenanzas;
- m) Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, las Normas Técnicas del Reglamento de la materia, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- n) Imponer las sanciones que correspondan por violaciones a la Ordenanza y, en su caso, utilizar la fuerza pública para hacer cumplir sus determinaciones; y,
- o) Las demás que le confieren las leyes, ordenanzas, reglamentos y cualquier otra norma legal correspondiente.

CAPÍTULO II

DE LA EDIFICACIÓN

Art.153 La edificación es la propuesta de diseño y construcción a ser implantada en un predio con usos determinados y, condicionado a cumplir con las normativas de la presente ordenanza y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Toda edificación a implantarse en suelo urbano, de expansión urbana, rural

y centros urbanos- parroquiales, deberá contar con el permiso de construcción emitido por el GAD Municipal.

Art.154 Retiros.- Las edificaciones deberán respetar los retiros frontales, laterales y posteriores determinados en el Informe predial de regulaciones de uso de suelo (línea de fabrica), a través del Plan de Uso y Gestión del suelo.

El retiro frontal se lo puede utilizar únicamente para estacionamientos y/o jardinerías, y los retiros posteriores podrán ocuparse únicamente en planta baja, hasta una altura de 3.50 metros siempre que cumpla con el retiro entre bloques, desde el nivel natural del terreno, siempre que las terrazas resultantes no sean accesibles.

La ocupación del retiro frontal con construcción será objeto de sanciones y derrocamiento.

Art.155 Altura de Edificación.- Es el número de pisos determinados en el Informe predial de regulaciones de uso de suelo.

Los pisos serán contados desde la planta baja hasta la última losa, sin considerar los antepechos de terrazas, cubierta de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas y cisternas, entre otros. El mezanine será contabilizado como piso, y la altura mínima de planta baja será de 2.40 a 3.00 metros, guardando siempre la relación de altura con las construcciones colindantes.

El nivel del portal deberá respetar la pendiente de la acera y bordillo.

Las construcciones que se encuentran dentro de las servidumbres aeronáuticas estarán sujetas a la reglamentación del código aeronáutico y solicitará la autorización correspondiente en la institución competente.

Art.156 Edificaciones en Bloques.- Se considerará como bloque al volumen de edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada

estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación. La distancia mínima entre bloques será de 4.00 metros lineales libres.

Art.157 Incremento de número de pisos.- Los propietarios podrán solicitar el incremento del número de pisos, siempre que esté dentro de los límites de las regulaciones respectivas.

Art.158 Volados.- Son elementos contruidos abiertos o cerrados que sobresalen de la línea vertical de la edificación.

En lotes cuya forma de ocupación de lote sea en línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habitables volados en cien centímetros (1.00 m.), a partir de la primera planta alta, debiendo mantener una altura libre mínima de tres metros desde el nivel natural del terreno.

Art.159 Estacionamientos.- Toda edificación contará con áreas de estacionamiento; el número de estacionamientos mínimos estará establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

El ingreso vehicular no podrá ubicarse en las esquinas; y, serán a través de una vía pública vehicular. De existir dos vías, el ingreso vehicular se hará por la de menor jerarquía.

El acceso vehicular y el ancho mínimo de las rampas serán de 3 metros. Las rampas iniciarán a partir de la línea de fábrica, respetando las pendientes máximas establecidas en las Normas de Arquitectura.

La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento (30%) del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a 50 centímetros.

Art.160 Se exonera de la obligación de estacionamientos:

- a) A las edificaciones existentes, anterior a la sanción de esta ordenanza, que presenten proyectos modificatorios o ampliatorios o que vayan a ser declarados en propiedad horizontal;
- b) En lotes con frente a pasaje peatonales;
- c) En lotes que por su condición topográfica (justificada) sean inaccesibles para el ingreso de vehículos;
- d) En lotes menores a 200m² se puede exonerar el 50% del número de estacionamientos requeridos;
- e) En caso de inmuebles con frentes menores a 6.00 metros lineales;

SECCIÓN I

DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DE SUELO.

Art.161 El Informe predial de regulaciones de uso de suelo es un documento con los lineamientos básicos sobre las normas permitidas para el uso de suelo y edificación. El "IPRUS" contiene los siguientes datos:

- a) Nombre de propietario, datos del predio (clave catastral, ubicación, servicios básicos, superficie y áreas construidas en el predio), datos viales, entre otros;
- b) Especificaciones obligatorias para edificaciones tales como: altura máxima, retiros, área libre, usos, coeficiente de uso y ocupación del suelo, factibilidad de servicios y demás regulaciones pertinentes a cada caso específico;
- c) Especificaciones obligatorias para fraccionamiento del suelo tales como: área de lote y frente mínimo; y
- d) Afectaciones existentes tales como: vías, áreas de protección de ríos, quebradas, canales, áreas de servidumbres aeronáuticas, líneas de alta tensión, zonas de riesgos y otras dependiendo a cada caso específico.

Art.162 Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación,

subdivisión, urbanización, re-estructuración parcelaria, remodelación, reconstrucción, ampliación, construcción de cerramientos con frente a una calle o espacio público, realizar un desbanque o demolición; deberá previamente obtener el Informe predial de regulaciones de uso de suelo o línea de fábrica, para lo cual presentará a la Dirección de Planificación, los siguientes requisitos:

- a) Formulario de Informe predial de regulaciones de uso de suelo con la información de ubicación y firmado por el propietario;
- b) Copia de la cédula y certificado de votación del propietario;
- c) Copia de las escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad; que permita verificar linderos y áreas; (no se aceptarán escrituras en derechos y acciones);
- d) Certificado actualizado del Registro de la propiedad.
- e) Certificado de que el propietario del inmueble no adeude al GAD Municipal de Paquisha;
- f) Certificado de Servicios Básicos emitido por la UAAPA-GADMP (para el caso de línea de fábrica para planificar certificado de existencia de servicios básicos y para el caso de línea de fábrica para traspaso de dominio certificado de traspaso del medidor de agua)
- g) En el área rural para fraccionar, se deberá adjuntar un Certificado de Vocación del suelo; y,
Croquis de ubicación con un radio de cobertura de aproximadamente 300.00m.

Art.163 Análisis de Petición.- Una vez recibida la petición, la Dirección de Planificación, analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- a) Para construcción nueva, ampliación o remodelación se otorgará cuando el sector cuente con las obras básicas de infraestructura (agua potable, alcantarillado y vías aperturadas);

- b) Para cerramiento se verificará que la calle se encuentre abierta de acuerdo a las directrices municipales en general o al proyecto urbanístico en particular. Cuando no existan bordillos, el certificado de regulación urbana detallará cotas y niveles del proyecto vial;
- c) Para subdivisiones, urbanizaciones y reestructuraciones o cualquier otra forma de fraccionamiento se concederá según el caso de conformidad a lo que determine el Plan de Uso y Gestión del Suelo de Paquisha.

Art.164 El costo del Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) en el área urbana tendrá un valor de un dólar con veinte y cinco de los Estados Unidos de Norteamérica (\$1.50) por cada metro lineal de frente hacia una vía pública.

Art.165 La validez del Informe predial de regulaciones de uso de suelo será de doce meses a partir de la fecha de su emisión.

Art.166 Esta verificación permitirá, sin más trámite, la concesión y fijación de la línea de fábrica en el que se harán constar: Clave Catastral, retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso (CUS) y ocupación del suelo (COS), alturas máximas permitidas, obras de infraestructuras; y, otras necesarias para la realización de un proyecto urbano arquitectónico, de acuerdo con el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente.

SECCIÓN II: AFECTACIONES

Art.167 Afectaciones.- Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción y aprovechamiento del uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. *(Concordanda Artículo 67 de la LOOTUGS)*

Se consideran áreas con afectación dentro del Plan de Uso y Gestión de

Suelo del cantón Paquisha:

- Las riberas de los ríos y las franjas de protección establecidas, de 15 metros y 30 metros ambos lados de quebradas y ríos respectivamente.
- El derecho de vía en una franja de 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia ambos lados donde se podrá construir el cerramiento, a partir del cual se establece el retiro de 5 metros para el paramento de fachada.
- La servidumbre de tránsito de las redes de transmisión y distribución eléctrica de acuerdo a las disposiciones de ARCONEL.

(Concordancia Capítulo II Resolución Nro. ARCONEL-018/18)

- Las áreas sobre las cuales se prevea dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Paquisha, la formulación de planes parciales, hasta la aprobación de éstos.
- Las áreas verdes de propiedad municipal, incluyendo aquellas que sean resultado de la cesión de suelo por parte de propietarios particulares, mismas que no podrán ser cambiadas de categoría, salvo lo dispuesto en el inciso quinto del Artículo 424 del COOTAD.

SECCIÓN III

APROBACION DE PLANOS PARA EDIFICACIONES

Art.168 Toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de una edificación requerirá de la aprobación de los planos arquitectónicos por la Dirección de Planificación. Los planos deberán presentarse con la firma del propietario o su representante legal y del profesional responsable.

Los proyectos de equipamiento urbano de servicios públicos deberán obtener un informe preliminar, otorgado por la Dirección de Planificación.

Para la aprobación de planos arquitectónicos y documentos necesarios, se deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel valorado municipal, dirigida al Director /a de Planificación;
- b) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
- c) Informe predial de regulaciones de uso de suelo;
- d) Certificado de no adeudar al GAD Municipal del propietario y director de obra;
- e) Proyecto técnico suscrito por el propietario del inmueble, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales competentes (memoria técnica del proyecto).
- f) Proyecto técnico, Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), de los profesionales competentes en cada especialidad (nombre, profesión, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
- g) Diligenciar y presentar el formulario de las Estadísticas de Edificaciones del INEC del año vigente. Este formulario está sujeto a cambios cada año;
- h) Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción, para edificaciones mayores a 300m²;
- i) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).
- j) Copia de las escrituras y certificado simple actualizado del Registro de la Propiedad;
- k) Fotografía del predio y su entorno inmediato; y,
- l) Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.”
- m) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una letra de cambio equivalente al 10 % del costo total de la obra de acuerdo al presupuesto municipal, avalada por el Director Técnico (proyectista) de la obra y el propietario;
- n) Carta de pago correspondiente a la aprobación de planos arquitectónicos.

Para el caso de edificaciones a partir del tercer piso o que el diseño contemple luces superiores a 5 m, o superen los 300 m² de construcción, se exigirá un Estudio Estructural debidamente suscrito por un Ingeniero Civil o profesional especialista en la rama como responsable de diseño. La cubierta se considerará como una planta, cuando la losa sea plana.

Para el caso de exigirse Estudio Estructural, el mismo deberá ser presentado con su respectivo Estudio de Suelos, para el caso de edificaciones nuevas o análisis con Evaluación Estructural para edificaciones existentes, debidamente suscrito por un Ingeniero Civil o profesional especialista en la rama como responsable de los estudios.

Todo proyecto de edificación que proponga una altura superior a los tres pisos o super los 500 m² cuadrados de construcción deberá presentar luego de aprobado el anteproyecto, estudios complementarios geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos aprobados por la EERSSA y telecomunicaciones aprobados por CNT y el certificado de viabilidad del Cuerpo de Bomberos.

En construcciones que alberguen a más de 25 personas o tengan más de cinco pisos de altura o proyectos de industrias, artesanías, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se deberá adjuntar el informe del Cuerpo de Bomberos.

Para predios que consten en zonas de riesgo, Certificado de Riesgo.

En proyectos industriales de bajo, mediano y alto impacto, aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas

licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras, entre otros, además de proyectos que tengan incidencia al nivel de ciudad, se adjuntará el informe de factibilidad de las entidades competentes, como MAATE.

Art.169 Planos contra incendio: Se registrá en base a REGLAMENTO DE PREVENCIÓN, MITIGACIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS DEL CANTON PAQUISHA, NORMA INEN 2260, Normas NFPA; Toda todas las edificaciones que cumplan con los siguientes criterios deben adoptar las normas de protección contra incendios:

- Edificios de más de 4 pisos.
- Estructuras que alberguen a más de 25 personas.
- Edificaciones de uso exclusivo de vivienda con más de 500 m².
- Proyectos industriales, arquitectónicos o de ingeniería.
- Edificaciones nuevas, ampliaciones o modificaciones, ya sean públicas, privadas o mixtas.

Esto incluye comercios, servicios, hospitales, industrias, parqueaderos, almacenamiento de combustibles y cualquier actividad que represente un riesgo de incendio.

Art.170 Verificación. - La Dirección de Planificación Territorial, analizará los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta Ordenanza y en los estándares urbanísticos, de ser así, los declarará aprobados y, previo al sellado respectivo el solicitante cancelará la respectiva tasa de aprobación de plano, sobre la base del presupuesto determinado en la misma dependencia.

SECCIÓN IV

PRESENTACIÓN DE PLANOS

Art.171 Alcance. - Los planos que deban presentarse en papel impreso o en sistema digital para su revisión, aprobación o trámite se sujetarán a las normas de arquitectura y urbanismo.

Art.172 Dimensiones de láminas. - Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

Formato	Dimensiones (mm)
4A0	1682 X 2378
2A0	1189 X 1682
A0	841 X 1189
A1	594 X 841
A2	420 X 594
A3	297 X 420
A4	210 X 297

En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, ante puestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

A: planos arquitectónicos

E: planos estructurales

IS: planos de instalaciones sanitarias

IE: planos de instalaciones eléctricas

IM: planos de instalaciones mecánicas

IC: planos de instalaciones electrónicas y comunicación.

EE: estudios especiales

Art.173 Contenido mínimo de los Proyectos.

a) Arquitectónicos. - Para la aprobación de todo proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán:

- Levantamiento planimétrico o topográfico cuando existan cambios sustantivos

de nivel.

- Cuando el predio límite con quebradas, o se encuentre en zonas con pendientes mayores 30% se deberá Solicitar un Certificado de Afectación.

- **Plano de ubicación** que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas. En casos necesarios coordenadas geográficas.

- **Plano de emplazamiento**, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.

- **Cuadro de Áreas.**

Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo al descrito a continuación.

- **Especificaciones Técnicas**

Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de especificaciones técnicas de los elementos constructivos principales de la edificación.

- **Membrete de Lamina**

El diseño de la lamina debe contemplar una dimensión máxima de 15X15 cm, el cual deberá conformarse por un contenido mínimo de: Clave Catastral, Número de Lote, Manzana, Zona, Sector, Parroquia, Contenido de lámina, Escala (legible), Nombre Propietario (firma), Nombre de Profesional (firma) y número de registro profesional municipal, Numero de Lamina, Cuadro de Sellos Municipales.

- **Plano de Cimentación:** es un dibujo técnico que detalla la disposición y características de las bases de un edificio o estructura. Incluye la ubicación y tipo de cimentación (zapatas, losas, pilotes), las cotas y nivelación del terreno. Además, incluir distancias de separación entre cimentaciones, y notas con indicaciones constructivas como detalles de cimentación y cadena a escala 1.25, que se relacione proporcionalmente a la lámina de presentación. Es esencial para garantizar la estabilidad y seguridad de la construcción.

- **Plantas Arquitectónicas:** Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera. Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo. Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarias para la comprensión del proyecto. En la planta de cubiertas, si éstas fuesen inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.
- **Cortes:** Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Los cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno. Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de éstos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere. En todos los casos de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.
- **Fachadas:** Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.
- **Planos de Instalaciones:** En los casos que especifica la presente normativa, el conjunto de planos de instalaciones deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, comprenderá: Planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua potable, planos de instalaciones eléctricas e iluminación, planos de instalaciones telefónicas, planos de instalación de prevención y control de incendios y planos de instalaciones mecánicas o especiales, cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.
- **Planos estructurales:** En los casos que especifica la presente los planos estructurales deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.

- **Memoria descriptiva:** de acuerdo a la naturaleza y magnitud del proyecto definido, se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la edificación, monto, finalidades, usos, etc. en un máximo de 5 hojas tamaño INEN A4. Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

- c) **Proyectos de Conservación, modificación y ampliación.** - En caso de modificaciones, reconstrucciones, restauraciones y reparaciones los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, se presentarán planos de estado actual y de intervención.
- d) En el caso de edificaciones menores a los 300 metros cuadrados que presente cubierta o losa, deberá presentar el armado de losa o cubierta y detalles constructivos de vigas, además se identifique la planilla de aceros.

Art.174 La tasa por aprobación de planos será del dos por mil del avalúo del bien, para lo cual se considerará un costo por metro cuadrado de construcción equivalente al cincuenta y cinco por ciento del Salario Básico Unificado del Trabajador.

Art.175 Devolución de trámite. - En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos y especificaciones de esta Ordenanza y en los Estándares Urbanísticos, se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos, y recomendaciones, y se devolverá el trámite al interesado previa suscripción del recibo correspondiente para su rectificación o complementación.

Art.176 Plazo de Aprobación. - La Dirección de Planificación, comunicará al interesado, el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en el plazo máximo de QUINCE DIAS calendario, a partir de

la fecha de ingreso o reingreso.

En caso de incumplimiento, el interesado pondrá en conocimiento de la instancia administrativa designada por el Alcalde para la solución del incidente.

En los trámites que ameriten tratamiento especial, como edificios públicos o edificaciones que formen parte del equipamiento comunal, y/ Propiedades Horizontales se hará uso de un plazo máximo de treinta días, estas últimas deberán ser remitidas a la Junta de Ornato, para su aprobación, previo la emisión del Permiso de construcción.

Art.177 Si transcurrido 36 meses (3 años), desde la fecha de obtención Aprobación de Planos, no se hubieren iniciado o culminado los trabajos este permiso caducará y deberá so licitar la revalidación (actualización) correspondiente.

Art.178 Modificación de planos aprobados. - Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable a la Dirección de Planificación, previa ejecución de la obra para su aprobación, adjuntando a la solicitud los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto, que, de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

En caso de obras menores que no excedan de hasta el 5% del área aprobada deberán ser comunicadas a la Dirección de Planificación.

Art.179 Formación de expediente. - De todos los trámites seguidos para la aprobación de planos y permisos, se formará un expediente numerado, inventariado por año y apellidos, para futuras verificaciones, a cargo de la Secretaria del Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial.

SECCIÓN V

ACTUALIZACIÓN O REVALIDACIÓN DE PLANOS

Art.180 En el caso de no iniciar los trabajos dentro del tiempo previsto en el artículo anterior caducará la aprobación del proyecto y deberá solicitar la revalidación correspondiente, además en el caso de existir cambios en el interior y/o exterior de una edificación que contenga planos aprobados, el propietario deberá realizar la actualización de los planos arquitectónicos y documentos necesarios para su aprobación. Para esto deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel valorado municipal, dirigida al Director /a de Planificación;
- b) Certificado de Regulación Municipal;
- c) Certificado de no adeudar al GAD Municipal del propietario y director de obra;
- d) Copia de los planos aprobados originales y planos actualizados, determinando las áreas intervenidas;
- e) Copia de las escrituras y certificado simple actualizado del Registro de la Propiedad;
- f) Fotografía del predio y su entorno inmediato; y,
- g) Carta de pago correspondiente a la aprobación de los nuevos planos arquitectónicos.

Art.181 La tasa para cancelar la aprobación de revalidación o actualización de planos será igual al 25% de la tasa correspondiente por aprobación de planos inicial.

Art.182 Todo proyecto de ampliación y/o remodelación presentará adicionalmente planos aprobados de edificación existente e informe de evaluación estructural que justifique la viabilidad de la ampliación y/o remodelación.

SECCIÓN VI

PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES

Art.183 Permiso de Construcción. - El permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Requerirá de lo siguiente:

- a) Solicitud en papel valorado municipal, dirigida al Director /a de Planificación; suscrita por el propietario y el profesional responsable.
- b) Certificado de aprobación de planos o anteproyecto (de ser el caso).
- c) Proyecto Técnico, Planos arquitectónicos, estructurales (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, profesión, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y, debidamente legalizados, una vez aprobados con sus respectivos sellos.
- d) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una letra de cambio equivalente al 10 % del costo total de la obra de acuerdo al presupuesto municipal, avalada por el Director Técnico (proyectista) de la obra y el propietario;
- e) Carta de pago por tasa de permiso de construcción.

Art.184 Los permisos de construcción los extenderá la Dirección de Planificación, según corresponda, luego de aprobados los planos y cancelada la tasa correspondiente.

Art.185 Una vez cumplidos los requisitos constantes en el artículo anterior, el propietario obtendrá el permiso de construcción y deberá iniciar el trabajo máximo dentro de los 12 meses (1año), subsiguientes a la fecha de obtención de este permiso, caso contrario deberá realizar la actualización de permiso de construcción.

Art.186 El profesional que realice la dirección técnica de la construcción debe comunicar a la Comisaría de Ornato, durante la ejecución del proyecto lo siguiente:

- a) Fecha de inicio de los trabajos;
- b) Cambios realizados en la construcción que no superen el 10% del monto del proyecto;
- c) De ser necesarios cambios que superen el 10% del proyecto deberá presentar los planos respectivos para aprobar su actualización;
- d) Llevará un libro de obras que será revisado periódicamente por el funcionario municipal competente, su incumplimiento dará lugar a la suspensión de la obra, y en caso de reincidencia en la misma o en otras obras, el profesional responsable será suspendido del Registro de Profesionales que llevará la administración municipal, del siguiente modo:
 - 1. Cuando la reincidencia se produzca por primera vez, será suspendido por un lapso de sesenta días;
 - 2. Cuando la reincidencia se produzca por segunda vez será suspendido durante seis meses;
 - 3. Cuando se produzca una nueva reincidencia, la suspensión será de un año;
 - 4. Se entiende por reincidencia a la repetición en el cometimiento de una falta similar, sea en la misma o en otra obra.
- e) Deberá colocar un rotulo de 1.50m x 1.00m en el que deberá constar: nombre del proyectista, nombre del director técnico, número y fecha de permiso; y,
- f) Fecha de terminación de los trabajos.

Art.187 El incumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior le permitirá al GAD Municipal de Paquisha suspender al profesional, director técnico de la obra, el registro municipal, hasta que cancele los valores adeudados

equivalentes al 10% del avalúo de la construcción en exceso. La obra será suspendida hasta cancelar los valores adeudados y cumplir con los requerimientos exigidos en la presente ordenanza.

Art.188 Si transcurridos los doce meses subsiguientes desde la fecha de obtención del permiso de construcción no se hubieren terminado los trabajos, este permiso caducará y deberá solicitar la revalidación correspondiente.

Art.189 Una vez iniciados los trabajos, el propietario se compromete a cumplir a cabalidad con la construcción, de acuerdo a los planos aprobados por el G.A.D. Municipal de Paquisha y al cronograma valorado de actividades.

No se podrá dejar construcciones sin terminar, que atenten contra el ornato de la ciudad; en caso de incumplimiento se sancionará al director técnico de la obra. Si no se dispone del financiamiento de todo el proyecto; el director técnico de la obra podrá realizar un presupuesto por etapas de ejecución, el cual será aprobado por el Director de Planificación.

Art.190 La tasa por permiso de construcción será del dos por mil del avalúo del bien, para lo cual se considerará un costo por metro cuadrado de construcción equivalente al cincuenta y cinco por ciento del Salario Básico Unificado del Trabajador.

SECCIÓN VII

OBRAS MENORES

Art.191 La Dirección de Planificación podrá autorizar los permisos de obras menores y se considerarán obras menores: cerramientos, muros de contención, cambios de cubiertas, construcción de aceras y bordillos que no estén bajo convenio con la municipalidad, soterramiento de instalaciones eléctricas y telecomunicaciones, pintado de fachadas (de dos pisos de altura en adelante), reparaciones y adecuaciones; y,

construcciones nuevas y ampliaciones que no superen los 50 metros cuadrados.

Art.192 Los requisitos para obtención del permiso de obras menores son:

- a) Solicitud en papel valorado municipal dirigida a la Dirección de Planificación.
- b) Informe predial de regulaciones de uso de suelo;
- c) Copia de las escrituras del predio y certificado de registro de la propiedad actualizado;
- d) Presentar cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- e) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Paquisha; y,
- f) Formulario de Estadística de Edificaciones del INEC.
- g) Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos (en físico y en digital en formato AutoCAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes de ser el caso (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
- h) Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales;
- i) Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo;
- j) Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva; y,
- k) Se deberá presentar un cronograma tentativo con la fecha de inicio y finalización de obra; con base al cual se programará la inspección de control de

obra respectiva.

El permiso por obra menor en relación a construcciones nuevas y ampliaciones, será otorgada únicamente por una sola vez en el año.

Art.193 La tasa por el concepto de obra menor será el equivalente al 8% de la remuneración básica unificada, respecto del permiso de construcción y la tasa por concepto de aprobación de plano será del dos por mil del avalúo del bien, para lo cual se considerará un costo por metro cuadrado de construcción equivalente al cincuenta y cinco por ciento del Salario Básico Unificado del Trabajador.

SECCIÓN VIII

PERMISO DE DEMOLICIÓN

Art.194 Permiso de Demolición. -Para el caso de las edificaciones que se requieran ser demolidas, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel municipal dirigida al Director/a de Planificación;
- b) Adjuntar la copia de la cédula de identidad;
- c) Copia del permiso de construcción;
- d) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una letra de cambio, equivalente al 100% del avalúo total de la obra, de acuerdo con el presupuesto municipal, firmada por el director técnico de Obra y el Propietario; garantía que servirá para subastar posibles afectaciones.

SECCIÓN IX

PROPIEDAD HORIZONTAL

Art.195 Están incluidas dentro de este capítulo los diversos pisos de un edificio en altura y proyectos horizontales; los departamentos, locales, bodegas y garajes en los que se divide cada uno de ellos, los departamentos de las

casas de una sola planta que, albergando dos o más unidades, son aptas para dividirse y enajenarse separadamente.

Se sujetarán a esta normativa los proyectos que se encuentren contruidos en su totalidad o hasta un 80% de avance de obra.

Art.196 La construcción de proyectos sujetos al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, se ajustarán de manera general a las normas de la legislación ecuatoriana, a las ordenanzas vigentes y al COOTAD.

Los proyectos habitacionales, realizados en función del régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, deberán aplicar los porcentajes por concepto de áreas verdes y comunales de acuerdo al siguiente detalle:

- e) Hasta seis unidades habitacionales deberán considerar el 15% del área del terreno;
- f) Hasta diez unidades habitacionales deberán considerar el 20% del área del terreno; y,
- g) Más de diez unidades habitacionales, deberán considerar el 25% del área del terreno.

Art.197 Tratándose de los conjuntos habitacionales para uso residencial, estos se construirán en la zona urbana consolidada que cuente con todos los servicios de infraestructura y en determinados sectores de la zona de expansión urbana con un plan parcial de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del suelo de Paquisha.

Art.198 En los inmuebles que se constituyen en esta modalidad de construcción, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, bodega, estacionamiento, local o casa; y a la vez, propietario de los bienes de uso común de todos ellos.

- Art.199** Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los proyectos y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que le corresponde; tales como: el terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entresijos, la cubierta, las instalaciones generales de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, cisternas, circulaciones horizontales y verticales comunales, terrazas, área verde y comunal, entre otros.
- Art.200** El derecho de copropietario sobre los bienes comunes será regulado en el reglamento de copropiedad.
- Art.201** Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere el consentimiento de los demás copropietarios para poder solicitar la aprobación al municipio.
- Art.202** 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 el permiso de habitabilidad. Este permiso permite el traspaso de dominio.
- Art.203** Para el caso de construcciones existentes que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, deberán contar los espacios con independencia y accesibilidad, deben ser, además, espacios habitables, en el caso de vivienda se considerará espacio que constituyan una unidad habitacional.

El propietario de una construcción existente antes de presentar el trámite de propiedad horizontal, debe regularizar su construcción.

En el caso de construcciones existentes exceptúan la entrega de áreas verdes y comunales, el valor del área verde será cubierto en pago de

acuerdo al avalúo catastral del terreno, se exceptúan también el porcentaje correspondiente a estacionamientos.

En caso que existan espacios declarados como comunales, deberán ser accesibles para todos los copropietarios.

Se exceptúan de considerar los porcentajes establecidos de áreas verdes y comunales, contempladas en esta ordenanza, a las construcciones existentes, que, por su estructura física, no permitan modificarlas; en cuyo caso, el porcentaje de este requisito, de acuerdo al número de unidades habitacionales, será cubierto mediante el pago correspondiente al porcentaje requerido de acuerdo al avalúo catastral del terreno del predio.

Art.204 El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes será regulado en el reglamento de copropiedad, el que podrá contemplar una distribución proporcional en relación a la superficie.

Art.205 Corresponderá a la Dirección de planificación certificar que la construcción cumple con los requisitos necesarios de la Ley de Propiedad Horizontal. Para este efecto se cumplirá con lo siguiente:

a) Quienes deseen acogerse al régimen de propiedad horizontal, deberán recibir la autorización del GAD Municipal de Paquisha, para lo cual deberán presentarla siguiente documentación:

1. Planos de construcción;
2. Especificaciones de la construcción, cuando se trate de obra nueva;
3. Accesos y áreas de servicios para cada departamento;
4. Carta compromiso de que no se desarrollará en dichas instalaciones ninguna actividad que contamine el ambiente o que atente contra la seguridad ciudadana, además del acceso para personas con capacidades especiales;
5. Considerar de un 15% a 25% de área verde y comunal, de acuerdo a las

- unidades habitacionales, con especies acordes a la zona, lugar, usos y beneficios;
6. Reglamento interno del condominio, el mismo que deberá establecer las alícuotas correspondientes;
 7. Para el caso de edificaciones ya existentes y que no han sido planificadas en función del régimen de propiedad horizontal, el GAD Municipal de Paquisha realizará una inspección a efectos de establecer si las especificaciones existentes cumplen con los requisitos para declarar la propiedad dentro del régimen de propiedad horizontal.
- b) Para conceder la autorización, se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y al Plan Regulador de Ordenamiento Urbano. Si de la inspección que debe hacer la Dirección de planificación. se comprobare que las especificaciones no se sujetan a las disposiciones de la ley, y si en el caso de nuevas obras éstas no se sujetaren a los planos y especificaciones presentadas, el GAD Municipal de Paquisha no autorizará la transferencia de dominio de ninguno de los elementos que componen el total de la construcción;
- c) 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 el certificado de recepción final. Este certificado que habilita el traspaso de dominio, deberá ser conferido por la Dirección de planificación. y se expedirá cuando se haya culminado por lo menos el 80% de la edificación; y,
- d) Las notarías no podrán autorizar ninguna escritura pública en que se transfiera por primera vez la propiedad de un piso, departamento, local o vivienda; y el Registrador de la Propiedad no la inscribirá si no se inserta en la escritura la copia del certificado a que se refiere el literal anterior.

Art.206 Para obtener la declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal, deben presentarse al GAD Municipal de Paquisha los siguientes documentos como requisitos básicos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, firmada por el o los propietarios de la obra, su procurador común o representante legal, y el profesional arquitecto responsable del trámite;
- b) Informe predial de regulaciones de uso de suelo o línea de fábrica;
- c) Informe de aprobación de planos y fotocopia de los planos de edificación aprobados;
- d) Copia de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad;
- e) Copia de la cédula y certificado de votación vigente, del propietario y profesional;
- f) Comprobante de pago del impuesto predial del año o actualizado en el momento de presentar la solicitud;
- g) Planos de la edificación, individualizando claramente cada una de las áreas a declararse en propiedad horizontal, con su respectiva codificación de colores y linderación; porcentajes de áreas verdes y comunales de acuerdo al COOTAD;
- h) Estudios complementarios aprobados: hidrosanitarios eléctrico, telefónico o similares, (Proyectos Nuevos);
- i) Certificados de la existencia en la edificación de los servicios de infraestructura otorgados por: Unidad de Agua Potable y Alcantarillado, Empresa Eléctrica, CNT o similares;
- j) Certificado de seguridad de la propiedad emitido por el Cuerpo de Bomberos de Paquisha;
- k) Fotografías de la obra a declararse en Propiedad Horizontal;
- l) Reglamento de copropiedad, cuadro de áreas y alícuotas debidamente protocolizadas, luego de la revisión de la Dirección de Planificación. y aprobación de la Dirección de Planificación; y,
- m) Carta de pago por derechos de aprobación de la propiedad horizontal.

Art.207 El GAD Municipal de Paquisha, a través de la Dirección de Planificación., emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación

de la declaratoria en propiedad horizontal en el término de 15 días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación, para lo cual se deberá tomar en cuenta lo siguiente:

- a) Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciere informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento correspondiente para su análisis respectivo y se expedirá la autorización en el término máximo de 15 días laborables; y,
- b) Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada, la Dirección de Planificación, expedirá un informe técnico fundamentado, con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

Art.208 En los casos de inmuebles cuyos planos no han sido aprobados hasta la vigencia de esta ordenanza, el GAD Municipal de Paquisha, a través de la Dirección de Planificación. emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes, para lo cual el interesado presentará:

- a) Planos de levantamiento de construcción o construcciones existentes firmados por un arquitecto, debidamente habilitado;
- b) Informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil.

En caso de que la edificación cumpliera con las regulaciones vigentes, se procederá con lo dispuesto en la presente ordenanza

Art.209 Todos los proyectos a ser declarados en propiedad horizontal deben presentar los cuadros de alícuotas, comunales y de linderos.

Art.210 En todos los proyectos a ser declarados en propiedad horizontal, previo a otorgar el permiso de habitabilidad se realizará una inspección municipal que apruebe la misma.

Art.211 La tasa correspondiente a proyectos de edificación declarados en propiedad horizontal será el equivalente al dos por mil del presupuesto calculado, resultante del área de construcción por 60% de la remuneración Básica del trabajador en general.

Sección X

PROYECTOS DE URBANIZACIONES

Art.212 Se entenderá por urbanización al fraccionamiento de un terreno situado en áreas urbanas en más de diez lotes. El urbanizador dotará de la infraestructura básica y será entregada a la institución operadora competente del servicio para su gestión. De ser el caso, se aplicará también el régimen de propiedad horizontal.

Los proyectos de urbanizaciones podrán ser de iniciativa pública o privada, implantados exclusivamente en áreas urbanas. Además, contemplarán áreas de equipamiento comunal y áreas verdes, de acuerdo a los porcentajes emitidos en la ley, normas y ordenanza vigentes.

Art.213 Los lotes se sujetarán a las dimensiones y frentes mínimos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del suelo de acuerdo a las características asignadas en el sector, salvo cuando las características del predio obliguen a otras alternativas, deben tener forma regular y un trazado perpendicular a las vías. Su relación frente fonda debe ser mínimo 1:2 y su pendiente no podrá ser mayor de 30 grados.

Es responsabilidad del urbanizador realizar el replanteo de los lotes fraccionados aprobados por la municipalidad.

Art.214 Los proyectos de urbanización no podrán alterar el uso del suelo, la ocupación del suelo y la edificación.

Deberán integrar las redes de infraestructura básica y vialidad a las redes existentes o previstas; adjuntarán, además, los certificados de pre factibilidad o factibilidad de servicios básicos (agua potable, alcantarillado

sanitario y pluvial y energía eléctrica) y de infraestructura vial emitidos por los departamentos y entidades competentes.

Art.215 El profesional o propietario que desee realizar una urbanización deberá solicitar previo al trámite de aprobación de planos, la pre factibilidad o factibilidad de servicios de infraestructura en las dependencias pertinentes, tanto de agua potable, alcantarillados sanitario y pluvial, análisis de suelos-geología; para lo cual deberá realizar una memoria técnica y anteproyecto de loteamiento y amanzanamiento.

Art.216 La aprobación de los planos de urbanización tendrá dos fases: la primera que consistirá en una autorización preliminar que faculta a los interesados para presentar los estudios complementarios, y la segunda fase donde debe producirse la aprobación definitiva de la urbanización, con todos sus estudios complementarios aprobados.

Art.217 Para la aprobación de planos de urbanizaciones, el interesado presentará la solicitud en papel valorado al Presidente de la Dirección de Planificación, acompañado de los siguientes documentos:

- a) Informe predial de regulaciones de uso de suelo, con todos sus documentos habilitantes;
- b) Certificados de pre factibilidad o factibilidad de servicios de infraestructura; y certificado de riesgos.
- c) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Paquisha del propietario y proyectista;
- d) Copia de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- e) Planimetría del predio debidamente aprobada por el GAD Municipal de Paquisha
- f) Copia de la cédula de ciudadanía, certificado de votación del arquitecto proyectista;

- g) Levantamiento topográfico georreferenciado del terreno y los cortes correspondientes;
- h) Memoria Técnica del proyecto, incluyendo de ejecución del proyecto por etapas;
- i) Análisis de suelos;
- j) Planos del proyecto arquitectónico, características de ocupación del suelo, y proyecto vertical de vías; firmados por el propietario y el profesional responsable, con el respectivo respaldo magnético;
- k) Planos de áreas verdes, comunales y municipales debidamente diseñadas, proponiendo en zonificación el equipamiento reglamentario, según la densidad poblacional de la zona; y,
- l) Respaldo magnético.

Art.218 Recibida la documentación, será remitida al Director de Planificación para que presente su informe técnico ante la Dirección de Planificación, en el término máximo de 15 días laborables. Luego de revisado el informe por la Dirección de Planificación, en caso de ser favorable, será comunicada al interesado autorizándole para que presente los estudios complementarios, caso contrario le será comunicado a fin de que se realice las rectificaciones pertinentes y vuelva a ser presentado.

Art.219 Todos los proyectos de redes de infraestructura básica deberán ser subterráneos.

Art.220 Una vez elaborados y aprobados los estudios complementarios en las instituciones pertinentes, el interesado presentará en la Dirección de Planificación la propuesta conjunta que comprenderá:

- a) Autorización para elaborar los estudios complementarios por parte de la Dirección de Planificación;
- b) Anteproyecto urbano arquitectónico autorizado;
- c) Proyectos de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial; diseño de pavimento; diseño eléctrico; diseño telefónico y licencia ambiental,

debidamente aprobados; y,

- d) Escrituras debidamente registradas de la entrega a favor del GAD Municipal de Paquisha de las áreas verdes y/o comunales.

Art.221 Con el informe técnico por parte de la Dirección de Planificación, se pondrá a conocimiento del Concejo Municipal, el proyecto de urbanización, para su aprobación definitiva y obtener el permiso de construcción

Art.222 La Dirección de Planificación, luego de la aprobación definitiva y previo al sellado respectivo, la documentación será entregada a la Coordinación de Avalúos y Catastros para actualizar la información del predio urbanizado en el plano base, adjuntando el respaldo magnético del proyecto; luego será nuevamente remitida la documentación a la Dirección de Planificación para que sean sellados y el solicitante pueda cancelar la tasa correspondiente a la aprobación de planos de urbanización.

Art.223 Las obras de infraestructura en los proyectos de urbanización, podrán ser ejecutadas por etapas de acuerdo al cronograma valorado y, entregadas a los departamentos y entidades competentes una vez concluida su construcción.

Art.224 Se autorizará los traspasos de dominio y de construcción de edificaciones en las nuevas urbanizaciones, únicamente cuando los servicios de infraestructura básica y vial se encuentren recibidos en forma definitiva y a satisfacción de la municipalidad.

Art.225 El departamento competente en relación al alcantarillado y agua potable, así, como la Empresa Eléctrica, no podrán otorgar el servicio, a fraccionamientos y/o asentamientos irregulares que se encuentren dentro y fuera del perímetro urbano o en zonas de riesgo no mitigable.

Estos departamentos y/o empresas respectivamente solicitarán previamente

la aprobación municipal del proyecto.

- Art.226** La propuesta vial estará en función al sistema vial urbano, establecido en el Plan de Uso y Gestión del suelo.
- Art.227** Todo proyecto que tenga incidencia ambiental en el ámbito urbano y de expansión urbana estará sujeto a la reglamentación ambiental vigente y deberá adjuntar la autorización respectiva emitida por la autoridad ambiental competente.
- Art.228** El valor a pagar por la tasa correspondiente a la aprobación del proyecto arquitectónico con todos los estudios complementarios debidamente aprobados por los departamentos municipales o instituciones correspondientes, será el equivalente al 2% de la remuneración básica unificada por cada lote resultante.
- Art.229** La ejecución de las obras de infraestructura pública: alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable y viales; serán supervisadas por personal municipal que haya sido designado, de acuerdo al cronograma de trabajo valorado.

Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de urbanización, serán de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de la urbanización quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.

- Art.230** Por un período de cinco años desde la recepción de la urbanización, queda terminantemente prohibida la subdivisión de lotes.
- Art.231** Una vez aprobado el proyecto definitivo de urbanización, se debe tramitar el permiso de construcción de obras de urbanización y se otorga el plazo de cinco años para concluir con los trabajos de infraestructura básica, caso contrario dicha aprobación deberá actualizar el permiso de construcción.

SECCIÓN XI
PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE
INFRAESTRUCTURA EN URBANIZACIONES

Art.232 El permiso de construcción para el caso de urbanizaciones será otorgado por la Dirección de Planificación, para lo cual el profesional y el propietario deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel valorado municipal, dirigida al Presidente de la Dirección de Planificación;
- b) Copia del proyecto completo de urbanización aprobado;
- c) Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;
- d) Copia simple de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- e) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario y profesional director de la obra;
- f) Formulario para permiso de construcción;
- g) Contrato de construcción y/o dirección técnica entre el propietario y profesional, debidamente legalizado;
- h) Plan de etapas de ejecución de las obras de infraestructura urbana y cronograma de trabajo;
- i) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una carta compromiso en formato municipal, equivalente al porcentaje del costo total de la obra, de acuerdo al presupuesto municipal, firmada por el Director técnico de la obra y el propietario;
- j) Carta de pago por derecho de supervisión y fiscalización de obras.
- k) Cuando se vayan a realizar los empates a las redes matrices, se deberá cancelar un pago por derechos de conexión a las tuberías matrices de agua potable y alcantarillado. Este valor será determinado por la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado UMAPAD.

Art.233 Recibida la documentación por la Secretaría de la Dirección de Planificación, ésta informará a las direcciones municipales de: Planificación, Obras Públicas, Agua Potable y Alcantarillado, para que designen al personal responsable de la supervisión técnica de los trabajos de urbanización en sus respectivas áreas, de conformidad con los cronogramas de trabajo valorado, de acuerdo a los planes de etapas presentados.

Art.234 Es obligación de los propietarios de los terrenos a urbanizarse dentro del perímetro urbano de la ciudad, dotarles de lo siguiente:

- a) Calles asfaltadas o adoquinadas según el proyecto aprobado; incluyéndose los proyectos que se ubiquen en las áreas urbanas de las parroquias rurales;
- b) Los lotes deben quedar aterrizados con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar;
- c) Obras civiles para estabilizar taludes, control de inundaciones, erosión del suelo y obras de arte;
- d) Alcantarillado pluvial y sanitario; la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado, coordinará las descargas domiciliarias con el urbanizador;
- e) Aceras y bordillos;
- f) Electrificación;
- g) Agua potable: la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado, coordinará con el urbanizador las acometidas domiciliarias;
- h) Áreas verdes y espacios comunales de acuerdo a los planos aprobados.

Efectuada la apertura de las calles, se ejecutarán de inmediato las obras de infraestructura necesarias para evitar la erosión del terreno, de acuerdo al cronograma de trabajo. A partir de la fecha de apertura de calles, debidamente autorizado por el funcionario competente, el propietario o responsable de la urbanización, tendrá el plazo máximo de doce meses para concluir los trabajos de compactación, afirmado, lastrado, bordillos y obras para drenaje pluvial.

En caso de no hacerlo se aplicará una multa progresiva, equivalente al avalúo de los trabajos que deberán realizarse, partiendo del 10% el primer mes, hasta llegar al décimo que será equivalente al 100% del valor total de la obra, y luego de lo cual se iniciará el procedimiento coactivo sin perjuicio de la indemnización por daños que pudieren originar a terceros y a la propiedad pública.

Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de urbanización, serán de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de la urbanización quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.

Los propietarios que resulten afectados por las directrices viales planificadas por el GAD Municipal de Paquisha no podrán oponerse a la apertura de esas calles si la afectación no sobrepasa el 5% del área total del terreno, conforme lo establece el Art. 487 del COOTAD.

Art.235 No se concederá permiso para la venta de lotes, ni se permitirá la construcción de edificios en las nuevas urbanizaciones que no cumplan con lo estipulado en el artículo anterior y sus servicios de infraestructuras se encuentren recibidos en forma definitiva a satisfacción de la municipalidad.

Art.236 Por permiso de construcción de las obras de infraestructura, se cobrará el 2% de la Remuneración básica unificada por cada lote de terreno resultante.

SECCIÓN XII

RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art.237 Una vez construidas las obras de urbanización, los urbanizadores están obligados a comunicar el particular al GAD Municipal e iniciar el proceso de entrega de las obras ejecutadas, dicha entrega se la realizará

inicialmente mediante la suscripción de un acta de entrega-recepción provisional y luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de un año se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, de urbanizaciones estará integrada por: Director de Planificación; Director de Agua Potable y Alcantarillado; Director de Obras Públicas Municipales, Coordinador de Regulación y Control Urbano; y, el urbanizador. El plazo máximo para el trámite de recepción de las obras ejecutadas es de treinta días.

Art.238 Recepción de las obras de urbanización.- Una vez construidas las obras de fraccionamiento o urbanización, los urbanizadores están obligados a entregar las obras ejecutadas al Municipio, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de un acta de entrega-recepción provisional y luego de transcurrido UN AÑO se procederá a la suscripción del acta de entrega-recepción definitiva.

La comisión encargada de la recepción estará integrada por:

- a) Director de Planificación y Ordenamiento Territorial,
- b) Concejal que preside la comisión de Planificación y Presupuesto
- d) Jefe de Obras Públicas,
- e) Jefe de la Unidad de agua potable y alcantarillado y,
- f) Urbanizador.

La recepción provisional se solicitará y substanciará en la Dirección de Planificación, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Director de Planificación Territorial y Proyectos;
- b) Actas de Entrega de Recepción de las obras de agua potable, alcantarillado

- fluvial y sanitario, otorgado por la Jefatura de agua potable y alcantarillado;
- c) Acta de recepción de la EERSSA
- d) Acta de recepción de CNT y/o Sistemas Alternativos de Comunicaciones.
- e) Acta de recepción provisional de la Jefatura de Obras públicas Municipales sobre vías, aceras y bordillos.

Recibida la documentación la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, solicitara a la Unidad de Gestión Ambiental, los informes de aceptación y conclusión de las obras de infraestructura, y finalmente se suscribirá el acta de entrega de las obras de urbanización, autorizando la suscripción de escrituras individuales y se otorgará la líneas de fábrica y permisos de construcción. Hasta la suscripción del Acta de entrega - recepción definitiva, el urbanizador será responsable del mantenimiento y reparación de las obras, sin perjuicio de que la Municipalidad de Paquisha ejecute dichos trabajos a costa del urbanizador.

Con el Acta de entrega - recepción provisional se autorizará la suscripción de escrituras individuales y se otorgará líneas de fábrica y permisos de construcción.

Art.239 Recepción Obligaciones de los propietarios o promotores de una

urbanización. – Los propietarios, para urbanizar sus predios estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

- a) Calles con pavimento rígido, flexible, y/o adoquín, incluyéndose los proyectos que se ubiquen en las áreas urbanas de las parroquias rurales;
- b) Los lotes deberán quedar aterrazados con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar;
- c) Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones y obras de arte;
- d) Alcantarillado pluvial y sanitario. La Jefatura de agua potable y alcantarillado coordinará las descargas domiciliarias con el urbanizador.

- e) Aceras y bordillos;
- f) Electrificación;
- g) Agua potable. La Jefatura de agua potable y alcantarillado coordinará con el urbanizador las acometidas domiciliarias.
- h) Áreas verdes y espacios comunales debidamente reforestadas y de acuerdo con los planos aprobados;
- g) Instalación Telefónica y/o sistema de comunicación alternativos.

Todas las redes de infraestructura deberán ser subterráneas en el área consolidada determinada en la ordenanza.

Efectuada la apertura de las calles, se procurará ejecutar de inmediato las obras de infraestructura de acuerdo al cronograma de trabajos.

Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de la urbanización, serán de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de la urbanización, quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.

Cuando los terrenos colindantes sean afectados por directrices viales planificadas por la Municipalidad, el promotor de la nueva urbanización no está obligado a indemnizar al colindante por el área de terreno que ocupen las nuevas vías.

Si las calles propuestas por la nueva urbanización no obedecen a una planificación municipal de directrices viales, el propietario de la nueva urbanización deberá indemnizar al propietario colindante u obtener por escrito y protocolizado su consentimiento.

Se concederá autorización para la venta de lotes de las Urbanizaciones que hayan sido recibidas por la Municipalidad mediante Acta de Entrega Recepción Provisional.

Se concederá permiso de construcción de edificación en las urbanizaciones que cuenten con los servicios básicos de Agua Potable y Alcantarillado.

Las directrices viales municipales deben ser obligatoriamente respetadas en el proyecto.

Art.240 Recepción definitiva.- Para el caso de la recepción definitiva se cumplirán con los mismos requisitos y se seguirá el procedimiento señalado en el artículo anterior. Solo a partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva el GAD Municipal se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

Art.241 Área verde, comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el 50% de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano

(Concordancia, COOTAD, Art. 424)

Art.242 Ocupación del suelo rural. - Se entiende por ocupación del suelo rural al área construida en planta baja en relación al área total del predio y se determina según el nivel de uso y uso principal del predio.

NIVELES DE USO	TRATAMIENTOS	USO DE SUELO	OCUPACION DE SUELO COS %
PRODUCCIÓN	Promoción productiva	Actividades Forestales (AF) Actividades Pecuarias (AP) Residencial (R1)	10
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	Recuperación, Mitigación	Aprovechamiento Extractivo (AE)	N/A

PROTECCIÓN	Conservación, Recuperación	Protección y conservación (PE)	N/A
EXPANSIÓN URBANA	Desarrollo	Residencial (R1, R2),	SEGÚN PLAN PARCIAL

En las áreas de conservación estricta solo se permitirá ocupación del suelo con fines de control y vigilancia, en las áreas de conservación activa de acuerdo con el uso restringido, se permitirá equipamientos a los que se refieren solamente son de Recreativo, Deporte y Turismo (que no incluyan hospedaje). Para las áreas de aprovechamiento extractivo el tipo de residencia que se puede acoger en este polígono son campamentos y viviendas temporales, y en las áreas de suelo rural de expansión urbana se sujetará a la normativa definida en el plan parcial correspondiente.

Art.243 Edificabilidad del suelo rural. - Se entiende por edificabilidad en suelo rural al área total del volumen edificado en relación al área total del predio. Para la determinación de la edificabilidad en suelo rural se considerará el valor del COS y el número de pisos, considerando un umbral máximo de 250 metros cuadrados.

NIVELES DE USO	TRATAMIENTOS	USO DE SUELO	EDIFICABILIDAD	ALTURA DE LA EDIFICACIONES	IMPLANTACION DE VIVIENDAS
PRODUCCIÓN	Promoción productiva	Actividades Forestales (AF) Actividades Pecuarias (AP) Residencial (R1)	Max. 250 m2	1 piso=3m	Aislada
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	Recuperación, Mitigación	Aprovechamiento Extractivo (AE)	Max. 250 m2	1 piso=3m	Aislada
PROTECCIÓN	Conservación, Recuperación	Protección y conservación (PE)	--	--	--
EXPANSIÓN URBANA	Desarrollo	Residencial (R1, R2),	SEGÚN PLAN PARCIAL		

Art.244 Fraccionamiento agrícola. - Considerase fraccionamiento agrícola al que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar

bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

(Concordancia Artículo 471, del COOTAD)

Art.245 Regulación del fraccionamiento.-Es de interés público la integración productiva de los minifundios ya existentes a través de sistemas de asociatividad de la agricultura familiar campesina y de la economía popular y solidaria. El Estado creará mecanismos de crédito preferencial, facilidades de comercialización, asistencia técnica, capacitación y otras, para la integración productiva de la tierra rural.

Las y los notarios y registradores de la propiedad otorgarán e inscribirán, respectivamente, las adjudicaciones de tierras rurales estatales emitidas por la Autoridad Agraria Nacional independientemente de la extensión del predio.

La transferencia o partición de estas tierras, puede ser inscrita y registrada, siempre y cuando, su superficie no sea menor al lote mínimo definido por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano correspondiente, sobre la base de la extensión de la superficie de las pequeñas propiedades existentes en su Jurisdicción, de acuerdo con la realidad y particularidades de cada zona agroecológica y a los parámetros técnicos que establezca la Autoridad Agraria Nacional. Se encuentran exentas de esta disposición las tierras comunitarias y las adjudicadas por el Estado.

Art.246 Las personas naturales o jurídicas adjudicatarias de tierras rurales estatales, podrán fraccionar un predio rural con autorización expresa de la Autoridad Agraria Nacional, una vez que se ha pagado el precio y cumplido el plazo de quince años a partir de la adjudicación y se ha cumplido el plan de manejo productivo.

Para efectos del artículo anterior, se deberá adjuntar un Certificado de Autorización emitido por la Autoridad Agraria Nacional, en el caso de no haber cumplido los 15 años desde la adjudicación.

(Concordancia Artículo 60 y 109, de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales)

TITULO III GESTIÓN DE SUELO

CAPITULO I REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS

SECCION I: DE LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE SECTORES URBANOS CONSOLIDADOS EN EL CANTÓN Y ANTZAZA

Art.247 Objeto y ámbito. - Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa.
(Concordancia Artículo 486 del COOTAD).

Art.248 Acto Administrativo de inicio. - El Alcalde o su delegado, mediante acto administrativo, resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo

Descentralizado municipal o metropolitano.

Art.249 Informe Provisional del Organismo Técnico. -El organismo que se encargará de la emisión de los informes técnicos para la aplicación del presente Capítulo estará conformado por: la Dirección de Planificación, quien lo dirigirá; la Jefatura de Avalúas y Catastros; un representante del Concejo de Planificación y, la/el Presidenta/te de la Comisión de Planificación con derecho a voz y voto.

Como instancias de apoyo estarán: un/a Secretario/a designado/a de cualquiera de las Dependencias Técnicas señaladas en el inciso anterior; Acción Social; Gestión Ambiental; Obras Públicas; y, la Procuraduría Síndica Municipal, con voz, pero sin voto.

La cuantía para efectos de transferencia de áreas será la que corresponda de acuerdo con el avalúo que se haya establecido para el bienio en curso. A falta de Avalúo, éste será determinado por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Art.250 Uso y ocupación del suelo.- En concordancia con lo dispuesto en el artículo que antecede y, considerando la exigencia de diez años de creación del sector para ser regularizado (tiempo en el que estuvieron en vigencia otros planes de ordenamiento territorial y planes de uso y ocupación del suelo), si se evidencia que el sector en proceso de regularización no se ajusta al régimen del uso y ocupación del suelo vigente, la municipalidad desde un inicio establecerá las condiciones de uso y ocupación del suelo para cada sector. Queda expresamente establecido que la característica de lote mínimo en ningún caso será menor a 90 m² de conformidad con las normas vigentes para los proyectos de interés social.

Art.251 Solicitud. - El ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación iniciará de oficio cuando la municipalidad así lo determine o a petición de parte, cuando lo soliciten los interesados. Tratándose de la regularización de sectores urbanos consolidados, el ejercicio de esta potestad será colectivo, es decir, no se tramitarán pedidos de partición-adjudicación administrativa individuales o de casos aislados; por lo tanto, se formalizará el inicio del trámite con la presentación de la solicitud por parte del presidente, representante, delegado y/o procurador común reconocido y autorizado como tal por los moradores del sector, acompañado de la siguiente información:

- Levantamiento topográfico general de todo el sector del cual se solicita la partición y adjudicación administrativa, incluyendo coordenadas geo referenciadas, y la implantación de cada uno de los lotes sujetos de partición;
- Identificación precisa del número e identidad de los interesados a ser beneficiados; y,
- Documento de representación o delegación.

Art.252 De la factibilidad. - Si revisada la documentación se determinare que en efecto se trata de la regularización de un predio urbano consolidado por un periodo de diez años que no se encuentre en áreas de: zona de riesgo geológico, que constituyan zonas de protección, zonas de influencia o áreas de reserva forestal, márgenes de protección de ríos, quebradas o lagunas, o con pendientes mayores al treinta por ciento, el Organismo Técnico resolverá mediante informe motivado y aceptará a trámite la solicitud de partición y adjudicación administrativa. De ser el caso que no hubiere claridad en la información proporcionada, se mandará a aclarar o completar la información. Una vez cumplido, se continuará con el procedimiento. Si no fuere factible, de la misma manera se motivará la resolución negativa y se comunicará inmediatamente a los interesados.

Si hubiere algún criterio en contrario por parte de alguno de los miembros del Organismo Técnico, éste se hará constar en el mismo informe.

Art.253 Resolución del legislativo. - En base de la resolución de factibilidad emitida por el Organismo Técnico, el Alcalde/a solicitará al órgano legislativo resuelva sobre el pedido de partición y adjudicación del sector en cuestión. Si la resolución fuere favorable, el alcalde ordenará al organismo técnico dé inicio al ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en la correspondiente ordenanza y más normas aplicables sobre la materia.

SECCION II:
DE LA REGULARIZACION PRIORITARIA Y ADJUDICACION DE
PREDIOS EN
ASENTAMIENTOS DE HECHO MEDIANTE LA DECLARATORIA DE
UTILIDAD.

Art.254 Objeto y ámbito. -Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posecionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

(Concordancia Artículo 596 del COOTAD)

El Municipio de Paquisha establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención

a sus propias realidades.

Art.255 Asentamiento de hecho. -Se considera asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios.

(LOOTUGS, Art. 74)

(Concordancia Artículo 74 de la LOOTUGS)

Art.256 Del Organismo Técnico. - El organismo que se encargará de la emisión de los informes técnicos para la regularización prioritaria de los asentamientos de hecho, estará conformado por: La Dirección de Planificación, quien lo dirigirá; la Jefatura de Avalúos y Catastros; la Coordinación de Acción Social; y, la Procuraduría Síndica.

Como instancias de apoyo estarán: un/a Secretaria/a designada de cualquiera de las Dependencias Técnicas señaladas en el inciso anterior, Gestión Ambiental, Obras Públicas Municipales, Jefatura de agua potable y alcantarillado, Registro de la Propiedad y Unidad de Riesgos.

Art.257 Informe previo del Organismo Técnico. - El organismo técnico en base a los informes sectoriales, emitirá un informe motivado a la Autoridad para que de creerlo procedente disponga mediante acto administrativo el inicio del proceso de regularización y adjudicación mediante declaratoria de utilidad pública e interés social del asentamiento de hecho. En caso de que la Autoridad determinare falta de claridad en la información proporcionada, se mandará a aclarar. complementar de ser el caso, el informe presentado. Si no fuere factible, de la misma manera se motivará la resolución negativa y se comunicará inmediatamente a los interesados.

Si hubiere algún criterio técnico desfavorable por parte de alguno de los miembros del Organismo Técnico, este se hará constar en el mismo informe.

Art.258 Declaratoria de utilidad pública.-Para iniciar el proceso de regularización prioritaria de asentamientos de hecho; el órgano legislativo mediante Resolución procederá a declarar de utilidad pública e interés social, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a que se destinará, según lo prevé los Arts. 446,447 y 596 del COOTAD, previo informe del Organismo Técnico, con el propósito de realizar la planificación urbanística, dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posecionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

Art.259 Resolución Administrativa de Adjudicación. - Cumplido el procedimiento, mediante Resolución Administrativa del Ejecutivo se procederá a realizar la adjudicación de los predios, en los términos previstos en el informe técnico. La Resolución será motivada y en ella constarán el fin de la Regularización y Adjudicación, los derechos adjudicados determinando con claridad la individualización de cada predio en superficie y linderos, así como, la zona, barrio y parroquia al cual perteneciere. Constarán además las áreas que por cesión obligatoria pasarán a poder municipal, para vías, áreas verdes o comunales y márgenes de protección.

Art.260 Pago del justo precio del inmueble expropiado. - El pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado. El costo del metro cuadrado del inmueble expropiado será determinado por la Jefatura de Avaluos y Catastros, considerándose al efecto la real capacidad de pago y

la condición socio económica de los poseionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Art.261 Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno.

Art.262 Temporalidad. - En un plazo no mayor a dos años a partir de la aprobación de la presente ordenanza, se finalizará la regularización de los asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010. (Concordancia Disposición Transitoria Octava de la LOOTUGS).

SECCIÓN I

DE LOS ORGANISMOS DE REGULACIÓN Y CONTROL URBANO Y RURAL

Art.263 Agentes de intervención. - Son agentes de intervención todas las personas, naturales o jurídicas, que participan en el proceso de planificación y construcción. Sus obligaciones estarán determinadas a lo dispuesto en este Título, y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención.

1. El Concejo Municipal de Paquisha
2. La Junta de Ornato y Fábrica;
3. La Dirección de Planificación;
4. La Comisaría Municipal;
5. El Propietario;
6. El Proyectista;
7. El Director de la Obra;

Art.264 El Concejo Municipal de Paquisha, es un organismo de regulación y control urbano y rural, a través de autorizaciones, resoluciones, fiscalización, aprobación en el cambio de uso del suelo, urbanizaciones, reestructuraciones y pedido de rectificación de sanciones.

Art.265 La Junta de Ornato. - La Junta de Ornato estará integrada de la siguiente manera:

- a) El Director de Planificación Territorial y Proyectos;
- b) El Concejal que preside la Comisión de Planificación y Presupuesto;
- c) El Director de Obras Pública;
- d) El Jefe de Avalúos y Catastros
- e) El Procurador Síndico Municipal.

La Junta contará con un secretario (a).

Art.266 **Presidente de la Junta de Ornato.** -La Junta de Ornato estará presidida por el Director de Planificación, o quien haga sus veces, y a falta de éste por el Director de Obras Públicas Municipales. La Junta de Ornato se reunirá previa convocatoria del Presidente.

Art.267 **Deberes y atribuciones de la Junta de Ornato.** - Son deberes y atribuciones, las siguientes:

1. Velar por la debida observancia de las disposiciones de este cuerpo normativo;
2. Conocer y aprobar los proyectos urbanos arquitectónicos municipales, tales como: diseño de nuevas vías urbanas, cierre de vías urbanas, entre otros.
3. Conocer y aprobar los proyectos urbanísticos en general y las declaratorias de Propiedad Horizontal;
4. Formular lineamientos para la actualización del Plan de Ordenamiento

Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

5. Resolver en última instancia las apelaciones de las resoluciones de la Comisaría de Ornato;

6. Determinar y actualizar a inicios de cada año los valores por metros cuadrado de construcción que servirán de base para el cálculo de la tasa unificada por aprobación de planos y permiso de construcción;

7. Absolver consultas relacionadas a su función.

Art.268 Archivo de expedientes. - La Junta de Ornato conservará los planos, libros y documentos, relacionados con esta materia, bajo la responsabilidad inmediata del Presidente y de la secretaria(o).

Art.269 Despacho de solicitudes. - La Secretaria/o de la Junta no pondrá a despacho ninguna solicitud sin los documentos y planos necesarios, ni comunicará providencia alguna a los interesados, sin previa presentación del comprobante de pago de los derechos municipales y toda obligación pendiente hacia el Municipio de Paquisha.

Art.270 La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.- Estará liderada por un Arquitecto (a), quien para el cumplimiento de sus atribuciones, deberes y obligaciones contará con un equipo técnico de acuerdo a las necesidades institucionales.

Art.271 Funciones de la Dirección de Planificación. - Son atribuciones, deberes y obligaciones de la Dirección de Planificación las siguientes:

- a) Emitir informes para definición y actualización de límites urbanos y rurales del cantón;
- b) Legalizar en lo que corresponde a su competencia los trasposes de dominio;
- c) Otorgar los permisos de construcción, que no competan a la Dirección de

Planificación;

- d) Avalar el informe de excedentes y diferencias de terrenos de propiedad privada y municipal, ante la Dirección de Planificación;
- e) Avalar y emitir el informe de las fajas y lotes municipales ante la Dirección de Planificación;
- f) Proponer Ordenanzas de Regulación y Control para el cumplimiento de la normativa urbanística, referida al fraccionamiento del suelo, proyectos arquitectónicos y urbanos, así como de construcciones especiales;
- g) Actualización del permiso de construcción;
- h) Recepción de las obras de Urbanizaciones con informes favorables de todos los departamentos competentes;
- i) Llevar un Registro Municipal de los profesionales autorizados acreditados para presentar planos en el GAD Municipalidad de Paquisha;
- j) Las estipuladas en el Estatuto Orgánico por procesos del GAD Municipal; y,
- k) Las que la señale el Alcalde o Alcaldesa.

Art.272 La Comisaría Municipal.- estará a cargo de la persona designada por la Alcaldesa o el Alcalde, de preferencia con conocimientos en Derecho, que tendrá a su cargo el juzgamiento de las infracciones a la presente ordenanza y cumplirá sus funciones con el apoyo de inspectores, técnicos municipales observando las reglas del debido proceso y dejando a salvo el derecho que pueden tener terceros perjudicados.

Art.273 De las resoluciones que expida la Comisaría de Ornato, se podrá apelar ante el Órgano Jerárquico Superior dentro del término y en la forma establecida en el Código Orgánico Administrativo, caso contrario causarán ejecutoria.

Art.274 Son atribuciones, deberes y obligaciones de la Comisaría Municipal, las siguientes:

- a) Cumplir y hacer cumplir las leyes, ordenanzas y resoluciones municipales en el ámbito de su competencia;
- b) Cuidar que se cumplan y hacer cumplir las disposiciones sobre obras públicas, control urbano, construcciones, ornato, ocupación de la vía pública, entre otras;
- c) Disponer a costa del propietario, más un recargo del 20 % el desalojo de materiales de construcción que obstruyan las vías públicas o que atenten contra la buena imagen urbana.
- d) Juzgar las infracciones previstas en la Ley, ordenanzas y reglamentos, siguiendo el procedimiento previsto para el efecto;
- e) Disponer a costa del propietario, más un recargo del 20 % la construcción de cerramientos de predios que atenten contra la buena imagen urbana
- f) Otorgar permiso para trabajos y ocupación de la vía pública;
- g) Ordenar la demolición de construcciones, obsoletas, que amenacen ruina y aquellas que no se hayan sujetado a los planos y permiso de construcción en todo o en parte o se hubieren realizado sin ellos, previo informe de la Dirección de Planificación.
- h) Impedir la utilización indebida de la vía pública por parte de vendedores ambulantes, vehículos, materiales de construcción, talleres mecánicos, lavadoras de vehículos, etc.;
- i) Disponer la demolición de cualquier tipo de barrera arquitectónica que sea colocada en aceras, portales y demás espacios públicos, sin contar con la autorización municipal;
- j) Determinar los lugares autorizados para efectuar el desalojo de escombros; y,
- k) Las estipuladas en el Organigrama Estructural y Funcional del GAD Municipal y las que le delegue la Directora o el Director de Planificación.

Art.275 Apelación de resoluciones. -De las resoluciones que expida el Comisario (a) Municipal, se podrá apelar ante la Junta de Ornato.

Este recurso será interpuesto dentro del término de tres días y la resolución será expedida máximo de ocho días contados a partir de su recepción.

Art.276 El propietario o promotor. - Será considerado propietario o promotor cualquier persona, natural o jurídica, pública o privada, que individual o colectivamente, promociona, impulsa, programa o invierte, con recursos propios o privados, en las obras de planificación y construcción para su beneficio o para su posterior enajenación.

Art.277 Obligaciones del propietario o promotor.- Son obligaciones del propietario o promotor:

- a) Contar con un Director Técnico durante la ejecución de la obra.
- b) En caso de cambio del Director Técnico, se deberá notificar al Departamento de Planificación y se paralizará la obra hasta que se actualice el permiso de construcción con el nuevo Director Técnico, llenando el formulario correspondiente en forma inmediata.
- c) Facilitar y brindar las garantías necesarias a los inspectores de Ornato para realizar el seguimiento de la obra.
- d) Colocar en un lugar visible de la obra el letrero correspondiente con el nombre del Proyectista, Director Técnico y el número de autorización municipal.

Art.278 El proyectista. - El proyectista es el profesional debidamente acreditado como Arquitecto, que realiza el diseño, por encargo del propietario o promotor y con sujeción al presente Título y a los Estándares Urbanísticos correspondientes.

Art.279 Obligaciones del proyectista. - Son obligaciones del proyectista:

- a) Estar acreditado y habilitado en el Municipio
- b) Elaborar el proyecto con sujeción a los Estándares Urbanísticos y Ornato y tramitar hasta su aprobación Municipal.
- c) En el caso de los estudios complementarios deberán ser aprobados en las empresas y entidades correspondientes.
- d) Renovar anualmente el registro de Ejercicio Profesional Municipal.

Art.280 El Director Técnico de la obra. - El Director Técnico es profesional que dirige el desarrollo de la obra de acuerdo a las especificaciones técnicas y programaciones del proyecto, con el objeto de asegurar y garantizar la construcción.

Art.281 Obligaciones del Director Técnico de la obra. - Son obligaciones del Director Técnico de la obra:

- a) Tener la titulación profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil según corresponda y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.
- b) Dirigir y garantizar la ejecución de la obra de acuerdo al proyecto aprobado por el Municipio.
- c) Mantener el libro de obra y los registros técnicos del avance diario de los trabajos ejecutados.
- d) Tramitar el certificado de habitabilidad y la devolución de las garantías de fiel cumplimiento, en la Jefatura de Regulación y Control Urbano.
- e) Encontrarse registrado como profesional competente en el Municipio; y
- f) Las demás contempladas en el Reglamento Local de Construcciones y Ornato.

Art.282 Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la construcción:

1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas naturales o jurídicas que intervienen en el proceso de la construcción, según el caso, responderán frente a los propietarios a los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, por los daños materiales ocasionados en la construcción dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra.
2. Durante 365 días, a partir de la obtención del certificado de habitabilidad otorgado por el I. Municipio de Paquisha, por daños materiales causados en la construcción, que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la edificación.

3. Cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente de acuerdo a la Ley.

4. Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.

5. El Director responsable de obra responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios ocultos o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas a las demás personas naturales o jurídicas que de él dependan.

Art.283 6. Cuando el Director responsable de obra subcontrate con otras personas naturales o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios, o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

7. Asimismo, el Director responsable de obra responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

8. Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquellos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.

9. Será responsabilidad del Director Técnico y propietario sobre los daños que causaren a las edificaciones colindantes.

Art.284 Acción Popular. - Se concede acción popular para denunciar ante el Alcalde, Presidente de la Junta de Ornato, Director de Planificación Territorial y Comisaría Municipal, las obras que se realicen sin observar

las disposiciones del presente Título.

Recibida la denuncia será trasladada al Comisario (a) Municipal, para que juzgue al infractor previo proceso, aplicando si fuere el caso, las sanciones establecidas en el presente Título, por los daños, perjuicios y las costas procesales se cobrarán mediante apremio real.

TITULO IV

EXIGENCIAS TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO I

EXIGENCIAS TÉCNICAS

Art.285 Son las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado, su cumplimiento garantiza la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, en bienestar de la sociedad y la convivencia ciudadana.

Las subdivisiones, urbanizaciones y edificaciones deberán planificarse, construirse, mantenerse y conservarse de acuerdo a la presente ordenanza y leyes vigentes.

Las especificaciones de orden técnico mínimas para el diseño urbano, arquitectónico y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar, garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad se emitirán bajo la denominación de "Normas de Arquitectura y Urbanismo"

Art.286 Referente a la funcionalidad. - La disposición y utilización de las dimensiones de los espacios, así como la distribución de las instalaciones deben facilitar las diferentes actividades y funciones para las que fueron construidas.

Deben tener una correcta accesibilidad que permita a las personas con discapacidad realizar sus actividades sin ningún tipo de inconvenientes.

Deben tener acceso a los servicios de telecomunicaciones, audiovisuales y de información de acuerdo a sus normativas específicas.

Art.287 Referente a la seguridad.- Deben poseer seguridad estructural, seguridad en caso de siniestro, seguridad de utilización del espacio.

Art.288 Referente a la habitabilidad.- Deben poseer condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente; protección contra el ruido; ahorro de energía y aislamiento térmico.

SECCIÓN I

CONDICIONES MÍNIMAS DE IMPLANTACIÓN DE COMERCIOS Y SERVICIOS

Art.289 Se deberá tomar en cuenta las siguientes condiciones generales:

- a) Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes;
- b) Los comercios y servicios que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo al tipo de uso, que serán determinadas por la Dirección de Planificación;
- c) La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental nacional y local vigente y las disposiciones de la Dirección Gestión Ambiental y otros organismos competentes en la materia, conforme a la ley;
- d) Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran

almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección de Planificación y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

- e) Los centros de diversión no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud barriales, sectoriales y zonales. Podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a Comercio Zonal que formen parte o estén integrados a hoteles calificados por el Ministerio de Turismo y que cuenten con la Licencia Anual de Funcionamiento;
- f) La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados, respectivamente, y cumplan con las normas de arquitectura y urbanismo y las disposiciones establecidas en la Ordenanza y leyes Ambientales;
- g) No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, o que tengan en la comisaria Municipal expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento;
- h) Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del Ministerio de Turismo y la Dirección de Planificación municipal;
- i) Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la Dirección de Planificación, y se sujetarán a los requerimientos de la Ordenanza y leyes vigentes de Control del Ambiente, previamente a la autorización por parte del GAD Municipal;

- j) Los centros comerciales y comercios agrupados en más de 1000 m² de área útil, no podrán ubicarse a menos de 200 m. de mercados tradicionales y centros de comercio popular; esta distancia se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen;
- k) Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios, en los casos siguientes:
 - 1. Una distancia mínima de 200 metros entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida y centros de protección de menores;
 - 2. Una distancia de 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo a sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio; Una distancia de 150 m. a partir del inicio- término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras; En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales);
 - 3. A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico; A 1.000 m. del lindero más próximo del

predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo;

- I) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 12 m. de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la Dirección de Obras Públicas; o Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección Planificación y Ordenamiento Territorial y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

PARÁGRAFO I

SERVICIOS Y COMERCIO RESTRINGIDO, CENTROS DE TOLERANCIA (CM1)

Art.290 Según Acuerdo Ministerial 0887 del Ministerio del Interior del 9 de febrero del año 2018, se define como Centros de Tolerancia a establecimientos de diversión para mayores de 18 años que se relacionan con actividades de carácter sexual; por lo tanto, los establecimientos en los que se desarrollen este tipo de actividades adoptaran esta definición para los procesos de regulación y de planificación urbanística. Para lo cual se deberá seguir las siguientes determinantes mínimas de implantación y funcionamiento:

- a) Un margen de protección de protección de 2km con respecto al límite urbano.
- b) Un margen de protección de protección de 1km con respecto al límite de cabeceras parroquiales rurales.

- c) Un margen de 500 metros de los poblados, sumados a los kilómetros de los límites urbanos y rurales, según corresponda;
- d) A partir de 100 metros contados desde la vía principal;
- e) Garantizar una conexión con vías de acceso principales y secundarias. La vía de acceso principal tendrá una pendiente máxima de 15 % y de preferencia una vía Arterial de la Red Estatal o de la Red Cantonal Urbana. Se descartan vías de acceso que impliquen rutas con recorridos dificultosos, que compliquen la atención de una emergencia o siniestro.
- f) No se asignará este uso de suelo en predios que generen incompatibilidad con el uso residencial y usos complementarios a este.
- g) Topografía con pendientes menores al 30%
- h) Áreas de riesgo alto, (por deslizamiento de masas)
- i) Puede asignarse en áreas que no generan conflictos de usos de suelo, especialmente cerca de aquellos sectores que impliquen desplazamientos para una desarrollar una actividad concreta, es decir:
 - 1. Prever un área de estacionamiento interno para vehículos particulares;
 - 2. El horario de funcionamiento de un centro de tolerancia y otros lineamientos generales, queda determinado por el acuerdo ministerial N° 0887 del Ministerio del Interior, y otras regulaciones conforme a la ley nacional vigente.

CAPÍTULO II

USO Y APROVECHAMIENTO

Art.291 Se requiere la autorización de la Municipalidad, para:

- a) Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- b) Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público, comercios semifijos, construcciones provisionales o mobiliario urbano;
- c) Romper el pavimento o hacer cortes en la vereda de la vía pública para su

- ejecución de obras públicas o privadas;
- d) Remodelación de bordillos para entrada vehicular.
- e) Construir instalaciones subterráneas y aéreas en la vía pública; y,
- f) Descargar en la vía pública, materiales en tránsito, para obras públicas o privadas.

La Municipalidad, en sujeción a los Instrumentos de planeación, podrá otorgar o autorizar las obras anteriores, señalando en cada caso, las condiciones bajo las cuales se concedan, los medios de protección que deberán tomarse, las acciones de restricción y mejoramiento de áreas verdes y zonas arboladas afectadas y los horarios en que deban efectuarse.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes, para restaurar o mejorar el estado original de la vía pública o a pagar su importe cuando la Municipalidad las realice.

Art.292 No se autorizará el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

- a) Para aumentar el área utilizable de un predio o de una construcción, tanto en forma aérea como subterránea;
- b) Para establecer puestos comerciales de cualquier clase o usarlos con fines conexos a alguna negociación, salvo permisos especiales;
- c) Para otras actividades o fines, que ocasionen molestias a los vecinos debido a la emisión de polvo, humo, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;
- d) Colocar postes y kioscos para fines de publicidad;
- e) Instalar aparatos y botes de basura cuando su instalación entorpezca el tránsito, en calles o en aceras;
- f) Para aquellos otros fines que la Municipalidad, considere contrarios al interés público.

Art.293 Los permisos o concesiones que la autoridad competente otorgue para aprovechar con determinados fines las vías públicas o cualesquiera otros

bienes de uso común destinados a un servicio público, no crean sobre estos, a favor del permisionario o concesionario, ningún derecho real o posesorio.

Tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán entregarse, con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito o del acceso a los predios colindantes o de los servicios públicos instalados o con perjuicio en general, de cualquiera de los fines a que estén destinados las vías públicas o bienes mencionados.

Art.294 Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra podrán estacionarse en la vía pública de acuerdo con los horarios que fije la respectiva Jefatura Municipal de Tránsito y Transporte Terrestre.

Art.295 Los materiales destinados a obras para servicios públicos permanecerán en la vía pública solo el tiempo preciso para la ejecución de esa obra. Inmediatamente después de que se termine esta, los materiales y escombros que resulten, deberán ser retirados.

Art.296 Quienes invadan la vía pública con edificaciones o instalaciones aéreas o subterráneas, estarán obligados a demolerlas o retirarlas.

En el caso de que las construcciones o instalaciones se hayan ejecutado antes de la vigencia de este Reglamento, se podrá regularizar su situación, pero la ocupación se considerará transitoria y deberá desaparecer cuando lo ordene la Municipalidad.

Art.297 La Municipalidad dictará las medidas administrativas necesarias para obtener, mantener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público del Municipio y para remover los obstáculos o impedimentos para el uso o destino de

dichas vías o bienes.

Quienes obstaculicen el aprovechamiento de las vías o de los bienes mencionados, además de las responsabilidades en que incurran, perderán las obras que hubieren ejecutado y estas podrán ser retiradas por la Municipalidad.

Art.298 Cuando en la ejecución de una obra, por el uso de vehículos, objetos o sustancias peligrosas o por cualquier otra causa, se produzcan daños a cualquier servicio público, obra o instalación perteneciente a la Municipalidad, que exista en una vía pública, la reparación inmediata de los daños será por cuenta del dueño de la obra o el contratista de la misma.

Si el daño se causa al hacer uso de una concesión o de un permiso de cualquier naturaleza que haya otorgado la Municipalidad, podrá suspenderse dicha concesión o permiso hasta que el daño sea reparado.

Art.299 Cuando se haga necesaria la ruptura de los pavimentos de las vías públicas para la ejecución de alguna obra de interés particular y/o público, será requisito indispensable recabar con anticipación la autorización de la Municipalidad para la realización de tales trabajos a fin de que esta dependencia señale las condiciones y la forma de obligar a que estas sean reparadas en el plazo y condiciones señaladas, con el mismo material existente, anterior a la ruptura.

Art.300 La Municipalidad, podrá otorgar el Permiso de construcción y en su caso, supervisará las instalaciones subterráneas en la vía pública, tales como las correspondientes a telefonía, agua potable, alcantarillado, semáforos, conducción eléctrica, gas u otras semejantes, las cuales deberán a realizarse a lo largo de aceras o parterres centrales y en forma tal que no interfieran entre sí.

Art.301 Los postes se colocarán dentro de la acera a una distancia mínima de 20cms. entre el borde de la acera y el punto más próximo del poste. En las vías públicas, en que no haya aceras, los interesados solicitarán a la Municipalidad, el trazo de la guarnición y el ancho de la acera y colocarán los postes conforme a sus medidas. En las aceras con un ancho mínimo de 90 cms. o en callejones con un ancho menor de 3.60 mts. los postes se colocarán a una distancia de 90 cms. del alineamiento.

Art.302 La Municipalidad, autorizará la colocación de instalaciones provisionales, cuando a su juicio haya necesidad de las mismas y fijará el plazo mínimo de permanencia.

En caso de fuerza mayor, las empresas de servicios públicos podrán hacer de inmediato instalaciones provisionales, pero estarán obligadas a dar aviso y a solicitar la autorización correspondiente, en un plazo de tres días a partir de aquel en que se inicien las instalaciones.

Art.303 Los responsables de postes e instalaciones estarán obligados a conservarlos en buenas condiciones. La dependencia Municipal, por razones fundadas de seguridad, podrá ordenar el cambio de lugar o la supresión de un poste o instalación y los responsables estarán obligados a hacerlo por su cuenta y si no lo hicieren dentro del plazo que se les fije, a costa de estos, lo hará la citada Dependencia Municipal. Los postes e instalaciones deberán contar con información de los responsables.

Art.304 Se prohíbe colocar cables de retenidas a menos de 3.00 mts. de altura, sobre el nivel de la acera. Las ménsulas, alcayatas o cualquier apoyo semejante de los que se usan para el ascenso a los postes, no se podrán fijar a menos de 3.00 mts. sobre el nivel del pavimento.

Art.305 Los responsables de postes o instalaciones estarán obligados a

cambiarlos de lugar o suprimirlos a su costa, cuando se modifique el ancho de las banquetas o se ejecute cualquier obra en la vía pública, que lo haga necesario.

Art.306 La Municipalidad, señalará las áreas, dentro de cuyos límites, deben desaparecer determinadas clases de postes o instalaciones. Notificará la determinación respectiva a los responsables, concediéndoles un plazo de treinta días para que expongan lo que a sus intereses convenga, si en el término mencionado no presenten objeciones y si estas resultaren infundadas o improcedentes, la Dependencia Municipal correspondiente, ordenará la supresión de los postes o instalaciones, fijando un plazo a los responsables para que lo hagan por su cuenta y si no lo hicieren dentro del plazo que se les fije, a costa de ellos lo hará la citada Dependencia Municipal.

CAPÍTULO III

NORMAS SOBRE LA EVALUACIÓN, CONTROL Y MODIFICACIONES DEL PLAN REGULADOR.

Art.307 De oficio, con notificaciones a los interesados, si por circunstancias especiales fuere necesario modificar las disposiciones de esta Ordenanza, podrá el Concejo Cantonal aprobar su reforma, siempre que previamente el Departamento de Planificación haya dictaminado favorablemente sobre las modificaciones que se hubieren propuesto.

Art.308 Podrán modificarse únicamente las disposiciones relativas a las condiciones de la edificación y urbanización dentro de los márgenes que establece la presente Ordenanza.

Art.309 Ningún organismo o institución del Estado, empresa fiscal, municipal o persona jurídica podrá modificar las disposiciones de la presente Ordenanza, ni aplicarlas en forma distinta a su interpretación por el I. Consejo Cantonal.

- Art.310** Sólo al Concejo le corresponde interpretar en forma general obligatoria las disposiciones legales de la presente Ordenanza que actualiza el Plan de Ordenamiento Urbano, así como aprobar su modificación, siempre y cuando no contravenga disposiciones legales.

CAPÍTULO IV
EXIGENCIAS ADMINISTRATIVAS
SECCIÓN I
DE LAS SANCIONES

- Art.311** Las infracciones a las reglas contenidas en la presente Ordenanza se castigarán con las sanciones que se especifican en este capítulo.

Las sanciones serán aplicadas a propietarios, profesionales, constructores y funcionarios municipales que hubieren incurrido, autorizado o permitido la infracción.

- Art.312** **Edificaciones sin permiso municipal.** - En los casos de construcciones que no se hubieren sujetado a lo establecido en los respectivos permisos de construcción y a los planos aprobados o que se hubieren hecho sin ellos en todo o en parte, se impondrá al propietario responsable de la construcción una multa equivalente al 20 % del costo de la obra ejecutada y la rectificación a que hubiere lugar, sin perjuicio de que el Director de Planificación mediante informe solicite a Comisaría Municipal inicie el respectivo proceso para la demolición de la construcción, hecha con infracción a las disposiciones legales, aun cuando esta hubiera sido completamente terminada, siempre que no hubieren transcurrido cuatro años, por lo menos, desde la fecha de dicha terminación.

Las construcciones en proceso que no cuenten con el correspondiente permiso municipal, serán paralizadas de inmediato; y, en caso de desobedecerse la orden de paralización emitida la Comisaria Municipal, podrá adoptar las siguientes medidas:

- Cuando una edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso incompatible y diferente al autorizado;
- Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente;
- Cuando se invada la vía pública con una construcción; y,
- Cuando no se respeten las afecciones y restricciones físicas y de uso, impuestas a los predios en la solicitud de línea de fábrica y certificado de afección de propiedad.
- El propietario de un terreno que:
 - No cuente con cerramiento
 - Su predio se encuentre en malas condiciones de higiene o afecte la imagen de la ciudad
 - Su nivel de vereda, bordillo, o portalería no sea el correcto según las normas de accesibilidad
 - Tenga orden de demolición
- Será sancionado de conformidad al siguiente procedimiento:
- Notificado sobre su obligación de proceder a ejecutar la obra, tendrá 15 días para iniciar dicha obra y 60 días para concluirla; de no hacerlo pagará una multa equivalente al 25 % del presupuesto municipal de la obra. Si volviese a ser citado por la Comisaría y no ejecuta la obra en solicitada en 60 días adicionales, pagará una multa equivalente al 75 % del Presupuesto Municipal de la obra, y el Gobierno Municipal de Paquisha, podrá proceder a realizar la obra solicitada a costa del propietario cobrando un recargo del 20 % adicional. (Total= 100 % + 20 % de fiscalización).
 - Los predios no construidos deberán mantenerse bajo condiciones de higiene, y salvo la utilización para fines agrícolas, no podrán ser utilizados para otra finalidad que no sea autorizada por el Municipio.

Art.313 La Comisaria Municipal, en colaboración con el Departamento de Planificación, según sea el caso, podrá suspender o clausurar las obras

en ejecución, en los siguientes casos:

- Cuando previo dictamen técnico emitido por la Dirección de Planificación declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de las construcciones.
- Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas, o pueda ocasionar perjuicios a bienes de terceros.
- Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad.
- Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en la línea de fábrica y certificado de afección de la propiedad.
- Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o estuviera fuera de las condiciones previstas en esta Ordenanza.
- Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las inspecciones del personal encargado.
- Cuando la obra se ejecute sin el permiso de construcción.
- Cuando el permiso de construcción haya sido revocado o haya terminado su vigencia.
- Cuando la construcción se ejecute sin la vigilancia reglamentaria del director del proyecto.

De no cumplirse con esta disposición se aplicarán las mismas multas que en este artículo se establecen, hasta llegar a la ejecución coactiva.

Art.314 El comisario Municipal de Ornato sancionará con multas a los propietarios, directores de obra o a quien resulte responsable de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección.

La imposición del cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo de infracción.

Art.315 Los proyectistas o constructores y los propietarios de las obras que se ejecuten sin autorización o sin sujetarse de las normas previstas, así como los funcionarios que conceden autorizaciones con violación a lo establecido en esta Ordenanza o el Plan, serán sancionados según lo dispuesto en el presente capítulo, sin perjuicio de las acciones civiles, administrativas y penales que puedan incoarse contra ellos, de acuerdo con las normas del derecho común.

Art.316 Serán sancionados según las normas establecidas en la Ley Orgánica de Servicio Público (LOSEP) y el código orgánico de ordenamiento territorial, autonomía y descentralización (COOTAD), los funcionarios o empleados municipales responsables de actos que contravengan las disposiciones de esta ordenanza; sin perjuicio de la obligación de responder por daños y perjuicios que su acción u omisión causen a particulares.

Art.317 Promoción de urbanización y venta de inmuebles sin permisos municipales. - Quienes urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con los planos aprobados ni los respectivos permisos de construcción serán sancionados con una multa equivalente a dos veces el valor del respectivo terreno, según el avalúo realizado por el departamento municipal correspondiente.

Constituye también infracción de este tipo, cualquier forma de promoción o publicidad de venta de lotes en terrenos sin la debida aprobación municipal de su fraccionamiento; formas entre las que se contarán los letreros "se venden lotes". En este caso sin más trámite que el informe sustentado del correspondiente Inspector de Comisaria, impondrá al propietario una multa equivalente al 20 % del avalúo del terreno total sobre

el cual se pretende la venta de los lotes y se procederá al retiro inmediato de los medios de dicha promoción; sin perjuicio de las acciones civiles y penales a las que diere lugar.

Para cualquier tipo de infracción, derivada del incumplimiento del contenido de la presente Ordenanza y que no conste en forma expresa, se estará a las sanciones contempladas en las leyes vigentes.

Art.318 El Comisario Municipal o Inspector, realizará inspecciones periódicas a la construcción y cuando constatare que la misma se aparte de las especificaciones contempladas en el plano aprobado o que no se cumpla con las disposiciones de la presente ordenanza, comunicará la paralización de la misma, sancionando al infractor con una multa de 1 x 1.000 del avalúo de la obra, sin perjuicio de la obligación del interesado de transmitir nuevamente la autorización de la obra, siguiendo el trámite establecido.

Art.319 Concédase acción popular para denunciar la construcción clandestina, imponiéndose una multa del 1 x 1.000 del costo de la obra a los que incurran en este acto, que será impuestas por el Comisario Municipal o Inspector.

Art.320 La ocupación de la vía pública con materiales, construcción o de desechos se sujetará al gravamen determinado en la Ordenanza de la Vía Pública.

Art.321 El Consejo Cantonal está facultado cuando fuere necesario para ordenar la demolición o reparación de aquellos edificios que por su estado constituyan peligro para la salud e integridad física de sus moradores y transeúntes.

Para el defecto notificará a los propietarios respectivos con un plazo de hasta 60 días, dentro del cual deberá llevarse a cabo la demolición o reparación a que hubiere lugar, vencido este tiempo y de no haber acatado lo dispuesto por el Concejo. Este autorizará efectuar la demolición o reparación por cuenta del propietario del inmueble.

- Art.322** El cobro de los trabajos realizados por el Municipio, por el concepto contemplando en el inciso anterior podrá hacerse por la vía coactiva si fuere necesario.
- Art.323** Cuando un edificio amenace ruina o se encuentre en peligro inminente de producir daño o no contribuya al embellecimiento de la ciudad, la Junta de Ornato dispondrá al Comisario Municipal para que proceda a demolerlo, luego de agotado el procedimiento verbal sumario.
- Art.324** La demolición de construcciones efectuadas con posterioridad a la vigencia de esta ordenanza y en contravención de la misma no dará derecho a reclamación alguna; la Junta de Ornato podrá oponerse a la reparación o construcción de edificios cuando estime que los mismos pueden detener u obstaculizar el progreso urbanístico de la ciudad y poblaciones.
- Art.325** Toda persona que causare daño o destruyere pastos de los jardines públicos, verjas árboles, puentes, calzadas en general, obras de embellecimiento y ornato serán castigados con una multa de 0,50 salarios básicos unificados, según la gravedad, sin perjuicio de la sanción legal o reparación a costa del infractor.
- Art.326** El propietario del lote podrá elegir la ornamentación ecológica que crea conveniente, ésta en ningún caso deberá afectar las veredas y vía pública, con el fin de evitar el colapso de la redes de alcantarillado como sanitario y pluvial.
- Art.327** Prohíbese manchar las paredes de los edificios públicos o privados sean con propaganda comercial, política o de otra índole, para lo cual los afiches, anuncios, avisos o cartelones se colocarán en los lugares que para el efecto determine la Municipalidad. Quien contraviniera esta disposición pagará los daños ocasionados sin perjuicio de una multa de 5 salarios básicos unificados por primera vez; y 10 salarios básicos unificados en caso de reincidencia. Concédase acción popular para denunciar las contravenciones a esta disposición, quedando el Comisario Municipal encargado de aplicar de las sanciones a que hubiere lugar.

- Art.328** Se entiende por Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (línea de fábrica), la fijación sobre terreno, de la línea que señala el límite de una propiedad particular con una vía pública establecida o por establecerse a futuro determinado, en este último caso, señalada en proyectos aprobados por las autoridades competentes.
- Art.329** Si como consecuencia de un proyecto de planificación aprobado, se modificara la vía pública y el alineamiento oficial (línea de fábrica) quedara dentro de una zona construida, no se permitirá hacer obras que modifiquen la parte de construcción que sobresalga del alineamiento, excepto con la autorización especial de la Municipalidad.
- Art.330** Toda edificación efectuada con invasión del alineamiento oficial (línea de fábrica) o bien a las limitaciones establecidas, denominadas como retiros, establecidos en el Plan de Uso y Gestión del suelo, deberá ser demolida a costa del propietario del inmueble invasor, dentro del plazo que al efecto señale la Municipalidad. En caso de que llegado este plazo no se hiciere tal demolición y liberación de espacios, la Municipalidad, efectuará la misma y pasará relación de su costo a la Tesorería Municipal, para que esta proceda coactivamente al cobro del costo que se haya originado, sin perjuicio de las sanciones que se haga acreedor quien cometa la violación. Son responsables por la trasgresión a este Artículo y como consecuencia del pago de las sanciones que se impongan y de las prestaciones que se reclamen, tanto el propietario, como el Director Técnico de la Obra y en caso de que estos sean varios, serán solidariamente responsables todos ellos.
- Art.331** La Municipalidad, negará la emisión de alineamientos o línea de fábrica a predios situados frente a vías públicas no autorizadas, pero establecidas solo de hecho, si no se ajustan a la planificación municipal o no satisfacen las condiciones reglamentarias.

Art.332 La vigencia de un alineamiento oficial o línea de fábrica, tendrá vigencia de 12 meses, pero podrá ser modificada como consecuencia de nuevos proyectos, debidamente aprobados por los organismos competentes y con los instrumentos de planificación.

Art.333 En los casos que lo considere de utilidad pública, la Municipalidad, señalará las áreas de los predios que deben dejarse libres de construcción, las cuales se denominarán Servidumbres y quedarán libres de construcción, fijando al efecto la línea límite de la construcción, sin perjuicio de que estas áreas puedan ser destinadas a jardines, estacionamientos privados o cualquier otro uso que no implique la edificación sobre ellas, conforme se indica en el Plan de Uso y Gestión del suelo de Paquisha.

Art.334 En los casos de bienes inmuebles adquiridos mediante donación por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paquisha, producto de convenios o donaciones gratuitas con organismos o personas privadas podrán ser estos en cualquier sitio del cantón sin restricción alguna.

Art.335 Una vez culminado la obra de construcción se deberá tramitar ante la Dirección de Planificación el Certificado de Habitabilidad y la devolución de las garantías de fiel cumplimiento, adjuntando los siguientes requisitos:

- Solicitud en Papel Valorado, dirigida al director de Planificación
- Copia del Permiso de Construcción
- Copia de Certificado de Aprobación de Planos.

Una vez recibida toda la documentación, se fijará una inspección técnica en sitio conjuntamente con un delegado del Departamento de Obras Públicas y Planificación con el Inspector Municipal, y se elaborará un informe dentro de los 15 días y finalmente el Director de Planificación emitirá el Certificado de Habitabilidad correspondiente.

CAPÍTULO V

ACCESIBILIDAD Y FACILIDAD DE EVACUACIÓN

- Art.336** Los corredores y pasillos que den salida a viviendas, oficinas, aulas, centros de trabajo, estacionamientos y otros similares, deberán aislarse de los locales circundantes por medio de muros y puertas a prueba de fuego.
- Art.337** Las escaleras y rampas de edificios que no sean unifamiliares, deberán construirse con materiales incombustibles. En edificios con altura superior a cinco niveles, las escaleras que no sean exteriores o abiertas, deberán aislarse de los pisos a los que sirvan por medio de vestíbulos con puertas que ajusten a lo dispuesto en el siguiente Artículo de este reglamento.
- Art.338** En las edificaciones no unifamiliares, las puertas de acceso a escaleras o a salidas generales, se construirán con materiales a prueba de fuego. En ningún caso su ancho libre será inferior a 0.90 m. ni su altura menor de 2.00 estas puertas abatirán hacia fuera en el sentido de la circulación de salida, al abrirse no deberán obstruir las circulaciones ni los descansos de rampas o escaleras y deberán contar con un dispositivo automático para cerrarlas.
- Art.339** Las escaleras en cada nivel estarán ventiladas preferentemente a fachadas o a cubos de luz por medio de vanos cuya superficie no será menor de 10% de la planta del cubo de la escalera. Cuando las escaleras se encuentren en cubos cerrados, deberá construirse adosado a ellos un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y que sobresalga del nivel de la azotea 1.5 m. como mínimo, este ducto se calculará conforme a la siguiente función.

En donde: $A=(H*S)/200$

A: área en planta del ducto en metros cuadrados.

H: altura del edificio en metros.

S: área en planta del cubo de la escalera, en metros cuadrados.

En este caso, el cubo de la escalera no estará ventilado al exterior en su parte superior, para evitar que funcione como chimenea; sin embargo, podrá comunicarse con la azotea por medio de una puerta que cierre herméticamente en forma automática y abra hacia afuera, la cual no tendrá cerradura de llave. La ventilación de estos cubos se hará por medio de extracción, cuya superficie no será menor del 5% ni mayor del 8% de la planta del cubo de la escalera.

Art.340 Los cubos de elevadores y de montacargas estarán contruidos con materiales incombustibles.

Art.341 Los ductos para instalaciones, excepto los de retorno de aire acondicionado, se prolongarán y ventilarán sobre la azotea más alta a que tengan acceso. Las puertas o registros serán de materiales a prueba de fuego, y deberán cerrarse automáticamente. Los ductos de retorno de aire acondicionado estarán protegidos en su comunicación con los plafones que actúen como cámaras plenas, por medio de compuertas o persianas provistas de fusible y contruidas en forma tal que cierren automáticamente bajo la acción de temperaturas superiores a los 60 grados centígrados.

Art.342 Los tiros o tolvas para conducción de materiales diversos, ropa, desperdicios o basura, se prolongarán y ventilarán hacia el exterior. Sus compuertas o buzones deberán ser capaces de evitar el paso del fuego o de humo de un piso a otro del edificio y se contruirán con materiales a prueba de fuego.

Los depósitos de basura, papel, trapos o ropa, roperías de hoteles, hospitales, etc., estarán protegidos por medio de aspersores de agua contra

incendio de acción automática en caso de incendio, exceptuando los depósitos de sólidos, líquidos o gases combustibles, para cuyo caso la autoridad correspondiente determinara lo conducente.

TÍTULO VI
PROYECTO ARQUITECTÓNICO
CAPÍTULO I
REQUERIMIENTOS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO
ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

Art.343 Locales habitables y no habitables.- Para efectos de esta ordenanza, se consideran locales habitables los que se destinen a salas, comedores, salas de estar, dormitorios, estudio y oficinas; y no habitables, los destinados a cocinas, cuartos de baño, de lavar, planchar, despensas, reposterías, vestidores, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías, pasillos y similares.

Art.344 Áreas de iluminación y Ventilación en los Locales Habitables.- Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación natural por medio de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior.

El área total de ventanas para iluminación será como mínimo el 15% área del piso del local. El área total de ventanas, destinadas a ventilación será como mínimo el 5% de la superficie de piso del local, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

Art.345 Casos especiales.- Serán considerados como casos especiales los siguientes:

- a) Los locales destinados a oficinas que se encuentren ubicados entre un local habitable en el cual reciba directamente del exterior luz y aire y un corredor de

circulación cubierto, se considerará convenientemente iluminado y ventilado siempre y cuando el local habitable cumpla con las áreas mínimas de ventanas para iluminación y ventilación exigidas en el artículo anterior; y,

- b) Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en el artículo anterior.

Art.346 Áreas de iluminación y Ventilación en Locales no Habitables.- Para los locales no habitables, no se considera indispensable la iluminación y ventilación natural, pudiendo realizarse de manera artificial o a través de otros locales, por lo que pueden ser ubicados al interior de la edificación, pero deberán cumplir con lo estipulado en estas normas, especialmente relacionado con dimensiones mínimas y con las relativas a la protección contra incendios.

Art.347 Iluminación y Ventilación de Locales Bajo Cubierta.- Los locales, sean o no habitables, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3 m.

Ningún local, habitable o no habitable, podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cubiertos.

Art.348 Iluminación y Ventilación de Locales a través del Área de Servicio.- Únicamente los dormitorios de servicio con un área de 6.00 m²., y las cocinas, podrán ventilarse a través del área de servicio, bajo las siguientes condiciones:

- a) Los dormitorios de servicio, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que la altura útil de la habitación;

- b) Las cocinas, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que 3.00 m.

Art.349 Ventilación por Medio de Ductos.- No obstante, lo estipulado en los Artículos anteriores, los locales destinados a: baños, cocinas con una superficie máxima de 6.00 m² y otras dependencias secundarias podrán ventilarse mediante ductos, cuya área no será inferior a 0.16 m², con un lado mínimo de 0.40 m., en edificaciones de hasta cuatro plantas. Para edificaciones de mayor número de plantas, la sección de los ductos se justificará a través de los cálculos respectivos.

La sección mínima indicada anteriormente podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica, debiendo justificarse la sección proyectada.

En el caso en el cual el ducto atraviese una cubierta plana accesible, deberá sobrepasar del nivel de esta, una altura de 2 metros como mínimo.

Art.350 Edificación Destinada a Usos Comerciales e Industriales.- La ventilación de los locales en edificaciones para usos comerciales, podrá efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será del 8% de la superficie de piso del local.

La ventilación de tales locales puede efectuarse también por medios mecánicos, los mismos que deberán funcionar ininterrumpidamente y satisfactoriamente durante las horas de trabajo.

Los locales comerciales que tengan accesos por pasillos cubiertos que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos de sección mínima igual a 0.32 m² con un lado mínimo de 0.40 m., en edificaciones hasta de dos plantas. Cuando estos locales produzcan olores o emanaciones, como en el caso de

la preparación y venta de alimentos, dicha ventilación se activará por medios mecánicos, durante las horas de trabajo.

En el caso de las edificaciones destinadas a la producción de bienes y servicios a nivel de manufactura o industria, la iluminación y ventilación de locales será motivo de cálculos y diseños específicos que responderán a las características del proceso productivo.

Art.351 Patios de Iluminación y Ventilación.- Los edificios deberán tener los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta sección, sin que dichos espacios, en su área mínima, puedan ser cubiertos parcial o totalmente con volados, corredores, pasillos o escaleras; salvo en edificaciones de hasta dos pisos que podrán ser cubiertos con materiales traslúcidos cuya estructura será exenta de la cubierta principal mínimo de 50 cm., de tal manera que garantice la ventilación.

De igual manera se permitirá cubrir los patios destinados a la iluminación y ventilación con excepción de aquellos adyacentes a locales comerciales de uso público siempre que se los provea de ventilación adecuada, conforme a las disposiciones del presente código y que no afecten a locales habitables.

Art.352 Dimensiones Mínimas en Patios de Iluminación y Ventilación para Locales Habitables.- Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 8.10 m² para el caso de edificaciones de una planta; de 10.8 m² para las construcciones de dos plantas y de 13.5 m². de superficie para el caso de edificios de más de dos plantas; ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2.70 m. Cuando se trate de patios cerrados en edificios de mayores alturas, la dimensión mínima de éstos, deberá ser por lo menos la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo límite. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Art.353 Dimensiones Mínimas en Patios de Iluminación y Ventilación para Locales no Habitables.- Todo local no habitable podrá recibir aire y luz desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 5,40 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2 m., hasta una altura máxima de 3 plantas.

En edificios de mayores alturas, la dimensión mínima para los patios cerrados deberá ser igual a la quinta parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Art.354 Ampliaciones en Patios de Iluminación y Ventilación.- En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecte las dimensiones mínimas exigidas por estas normas.

Art.355 Patios de Iluminación y Ventilación con Formas Irregulares.- Los claros de patio que no tuvieren forma rectangular deberán tener a cualquier altura su lado y superficies mínimos, según se trate de locales habitables o no habitables.

Art.356 Accesos a Patios de Iluminación y Ventilación.- Cada patio o pozo destinado a la iluminación y ventilación debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

CAPÍTULO II

DIMENSIONES DE LOCALES

Art.357 Altura de Locales Habitables.- La altura mínima de los locales habitables será de 2.40 a 3,00 m., entendiéndose por tal la distancia comprendida entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso.

Art.358 Altura de los Locales Habitables en Sótanos.- Los sótanos habitables

no podrán tener una altura inferior a la estipulada en el Artículo anterior.

La distancia vertical entre el nivel del terreno y el nivel inferior del dintel de las ventanas, medido en el centro de éstas, no será menor que la mitad de la altura del local.

Art.359 Profundidad los Locales Habitables.- La profundidad de cualquier pieza habitable, medida perpendicularmente a las ventanas de la luz y ventilación, no excederá del doble de la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior del dintel de dichas ventanas.

Sin embargo, se permitirá aumentar la profundidad de los locales de acuerdo a la siguiente proporción: Por cada 10% de aumento del área mínima de ventanas un aumento del 5% de la profundidad del local, hasta una profundidad máxima de 9.00m.

Art.360 Mezanines.- Un Mezanine puede ubicarse sobre un local siempre que se rijan a las siguientes consideraciones:

- a) Cumpla con los requisitos de iluminación y ventilación que contempla este cuerpo normativo;
- b) Se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior;
- c) No se utilice como cocina;
- d) Su área no exceda en ningún caso, los 2/3 del área total correspondiente a la planta baja;
- e) Se mantenga en todo caso una integración visual con planta baja;
- f) La altura mínima será de 2.10 m.

Art.361 Baños.- los cuartos de baño deberán cumplir con los siguientes

requerimientos:

- a) Los cuartos de baño e inodoros cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación que para estos casos están complementados en el presente cuerpo normativo;
- b) Los baños no podrán comunicar directamente con comedores, reposterías ni cocinas;
- c) Dimensiones mínimas de baños:
 - 1. Espacio mínimo entre la proyección de las piezas consecutivas = 0.10 m.
 - 2. Espacio mínimo entre la proyección de las piezas y la pared lateral = 0.15 m.
 - 3. Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal = 0.65 m.
- d) No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria;
- e) La ducha deberá tener una superficie mínima de 0.64 m²., con un lado de dimensión mínima de 0.80 m. y será independiente de las demás piezas sanitarias.

CAPÍTULO III

CIRCULACIONES EN LAS EDIFICACIONES

Art.362 Circulaciones.- La denominación de “circulaciones” comprende los corredores, pasillos, escaleras y rampas que permiten el desplazamiento de los habitantes al interior de una edificación.

Las disposiciones generales relativas a cada uno de estos elementos a las que deberán sujetarse todas las edificaciones, se expresan en los Artículos de esta sección. Además, cada tipo especial de edificación deberá satisfacer los requisitos establecidos al respecto en los capítulos correspondientes.

Art.363 Circulaciones Horizontales.- Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

- a) Todos los locales de un edificio deberán comunicarse con pasillos o corredores que conduzcan directamente a las escaleras o las puertas de salida de la edificación;
- b) El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público, será de 1.20 m., excepto en interiores de viviendas unifamiliares o de oficinas, en donde podrán ser de 0.90m;
- c) Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan su altura interior a menos de 2.20m;
- d) Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas en el siguiente Artículo.

Art.364 Escaleras.- Las escaleras de las edificaciones deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores;
- b) Las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor a 25 m. de alguna de ellas;
- c) Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una sección mínima de 0.90 m.;
- d) En cualquier otro tipo de edificio, la sección mínima será de 1.20 m.;
- e) En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una sección mínima igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.;
- f) El ancho de los descansos deberá ser cuando menos, igual a la sección

- reglamentaria de la escalera;
- g) Sólo se permitirá escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficies menores de 100 m²;
 - h) La huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de 28 cm. y la contra huella una altura máxima de 18 cm.; salvo en escaleras de emergencia, en las que la huella no será menor a 0.30 m y la contrahuella no será mayor de 0.17 m.;
 - i) Las escaleras contarán preferiblemente con 16 contrahuellas entre descansos, excepto las compensadas o de caracol.
 - j) En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas;
 - k) Las huellas se construirán con materiales antideslizantes.

Art.365 Escaleras de Seguridad.- Se consideran escaleras de seguridad a aquellas a prueba de fuego, dotadas de antecámara ventilada.

Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo de Bomberos o la Jefatura de Regulación y Control Urbano, lo considere necesario, deberá plantearse escaleras de seguridad.

Las escaleras de seguridad, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Las escaleras y cajas de escaleras deberán ser fabricadas de materiales incombustibles con resistencia mínima de 2 horas contra el fuego;
- b) Las puertas de elevadores no podrán abrir para la caja de escaleras, ni para la antecámara;
- c) Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 2 horas y con ventilación propia;
- d) Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material incombustible y deberán tener cerradura hermética;

- e) Las cajas de escaleras podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara;
- f) La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5 m de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por techo de pared ciega, con resistencia al fuego de 2 horas como mínimo;
- g) Las escaleras de seguridad tendrán iluminación natural con un área de 0.90 m² por piso como máximo y artificial conectada a baterías con una duración mínima de 2 horas;
- h) La antecámara tendrá como mínimo un área de 1.80 m² y será de uso colectivo;
- i) Las puertas de la antecámara y de la escalera, deberán abrir en el sentido de la circulación y nunca en contra de ella, serán herméticas y no dejarán pasar gases o humos y estarán fabricadas con material resistente al fuego mínimo por una hora y media;
- j) Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1.20 m de ancho y 2 m de altura;
- k) Es obligatoria la construcción de escaleras de seguridad para todos los edificios que concentren gran cantidad de personas, edificios públicos y privados, hoteles, edificios de habitación, centros de reunión, hospitales, institucionales, educacionales, recreativos, culturales, sociales, administrativos, etc., que se desarrollen en altura y que superen los 4 pisos.

Art.366 Rampas.- Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Tendrán una sección mínima igual a 1.20m.
- b) La pendiente máxima será del 10%.
- c) Los pisos serán antideslizantes.

Art.367 Pasamanos en las circulaciones.- Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, la altura mínima de ésta será de 85 cm. y se construirán de manera que impidan el paso de

niños a través de ellos.

En el caso de edificios para habitación colectiva y de escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos por elementos lisos.

En escaleras de emergencia el pasamano deberá estar construido con materiales resistentes al fuego.

CAPÍTULO IV

CIRCULACIONES EN LAS EDIFICACIONES, ACCESOS Y SALIDAS

Art.368 Generalidades.- Todo vano que sirva de acceso, de salida de emergencia de un local, lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de esta sección.

Art.369 Dimensiones Mínimas.- El ancho mínimo de accesos y salidas, de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública, será de 1.20 m. Para determinar el ancho total necesario, se considerará como norma, la relación de 1.20 m por cada 200 personas.

Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso a viviendas unifamiliares a departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios y a las aulas de edificios destinados a la educación, las que podrán tener un ancho libre mínimo de 0.90 m.

Art.370 Accesos y Salidas en Locales de Uso Público.- Los accesos que en condiciones generales sirvan también de salida deberán permitir un rápido desalojo del local, considerándose como ancho libre mínimo de 1.80m. Para el cálculo del ancho total del acceso se regirá a la norma del Artículo anterior.

Art.371 Salidas de Emergencia.- Las edificaciones de uso colectivo con capacidad superior a 50 personas, como hoteles, hospitales, centros de

reunión, sala de espectáculos deportivos y similares y los locales de ventas y centros comerciales de superficies mayores a 1000 m², deberán contar con salidas de emergencia, las mismas que se sujetarán a los siguientes requisitos:

- a) Deberán existir en cada nivel de establecimiento;
- b) Su número y dimensiones se regirán por las normas de este cuerpo normativo, de manera que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el rápido desalojo del local;
- c) Tendrán salida directa a la vía pública o lo harán por medio de circulaciones con sección mínima igual a la suma de las circulaciones exclusivas que desemboquen en ellas; y,
- d) Deberán disponer de iluminación adecuada, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general, y en ningún caso tendrá acceso o cruzarán a través de locales de servicio.

Art.372 Señalización.- Las salidas, incluidas las de emergencia de todos los locales afectados por el Artículo anterior, deberán señalizarse mediante letreros claramente visibles desde cualquier punto del área a la que sirvan y estarán iluminados en forma permanente, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general.

Las características de estos letreros deberán ser especificadas en el Reglamento contra incendios del Cuerpo de Bomberos de Paquisha.

Art.373 Puertas.- Las puertas de salida o de las salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, espectáculos deportivos, locales y centros comerciales, deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Siempre serán habitables hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos

- o escaleras;
- b) Se construirán con materiales que garanticen una resistencia al fuego de por lo menos 1 hora y deberán tener un cierre hermético que impida la contaminación de humo o gases. Contarán con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes;
 - c) Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato, deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1.20 m.; y,
 - d) No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.

CAPÍTULO V
NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN
SECCIÓN I
EDIFICIOS PARA VIVIENDA

Art.374 Alcance.- Los siguientes Artículos de este capítulo, a más de las normas generales pertinentes, afectarán a todos los edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

Art.375 Unidad de vivienda.- Para los efectos de estas normas, se considerará como prioridad de vivienda la que conste de por lo menos sala de estar, un dormitorio, cocina, cuarto de baño, y área de servicio.

Art.376 Dimensiones Mínimas de Locales.- se considerarán las siguientes dimensiones:

- a) **Locales Habitables.-** Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 6 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2 metros libres.
- b) **Dormitorios exclusivos.-** Para el caso de la unidad mínima de vivienda deberá existir por lo menos un dormitorio exclusivo con superficie mínima de 8.10 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m libres, provisto

de closet anexo de superficie mínima de 0.72 m² y ancho no menor a 0.60 m libres.

- c) **Otros dormitorios con excepción del de servicio.-** dispondrán de closet anexo con superficie mínima de 0.54 m² y ancho no menor a 0.60 m libres o incrementarán su área mínima de 0.72 m².
- d) **Sala de estar.-** Tendrá una superficie mínima de 7.30 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m.
- e) **Comedor.-** Tendrá una superficie mínima 7.30 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m.
- f) **Cocina.-** Tendrá una superficie mínima 4.50 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.50 m, dentro de la que deberá incluirse obligatoriamente un mesón de trabajo en un ancho no menor a 0.60 m.
- g) **Baños.-** Las dimensiones mínimas de baños serán de 1.20 m el lado menor de una superficie útil de 2.50 m².
- h) **Área de servicio.-** tendrá una superficie de 2.25 m², como mínimo, ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1.50 m libres pudiendo anexarse espacialmente el área de cocina y dividida de ésta por medio de un muro o tabiquería de 1.50 m de altura.
- j) **Área de Secado.-** En toda vivienda se proveerá un área de secado de ropa anexa al área de servicio o fuera de ella y tendrá una superficie útil de 3 m². Ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.50 m.

Art.377 Servicios Sanitarios de la Vivienda.- Toda vivienda deberá incluir obligatoriamente los siguientes servicios sanitarios:

1. **Cocina:** fregadero con interceptor de grasas.
2. **Baño:** lavamanos, inodoro y ducha.
3. Lavadero de Ropa.

Art.378 Departamentos de un solo ambiente.- En los edificios colectivos de vivienda, se autorizará la construcción de vivienda de un solo ambiente

cuando cumplan las siguientes características:

- a) Un local destinado a la habitación que reúna todas las condiciones del local habitable con el máximo de mobiliario incorporado que incluya closet, según la norma del literal b, del Art. 66 y un área mínima de 12 m² libres, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m.
- b) Una pieza de baño completa, de acuerdo a las normas del presente cuerpo normativo. Cocineta con artefacto y mueble de cocina, lavaplatos y extractor natural o mecánico, tendrá un área mínima de 2.25 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.50 m libres y el mesón de trabajo tendrá un ancho mínimo de 0.60 m libres.

Art.379 Dimensiones de Puertas.- Las siguientes dimensiones de puertas para la vivienda, corresponden al ancho y altura mínimos que deberán preverse para las hojas de las mismas:

- a) Altura mínima: 2.00 m
- b) Secciones Mínimas:
 - 1. Acceso a vivienda o departamento: 0.90 m
 - 2. Dormitorios, salas, comedores: 0.80 m
 - 3. Cocinas y áreas de servicios: 0.85 m
 - 4. Baños: 0.70 m

Art.380 Estacionamientos.- El número de puestos de estacionamiento por unidad de vivienda estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

- a) Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda cuando estas sean de tipo unifamiliar, bifamiliar o conjuntos habitacionales;
- b) Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda, cuando estas sean tipo suite.;
- c) Un puesto de estacionamiento de vivienda en programas que demuestren ser

de interés social siempre que el área de la unidad de vivienda no exceda a 80 m²;

- d) Además de todo lo estipulado en este Artículo las edificaciones para habitación, se sujetarán a las normas del presente cuerpo normativo en lo concerniente a edificios para estacionamientos.

Art.381 Normas para Construir Conjuntos y Condominios Habitacionales de Interés Social.- Todo Conjunto Habitacional o Condominio de interés social se acogerán a las siguientes características de ocupación de suelo:

- a) Un estacionamiento por cada unidad de vivienda.
- b) Retiro frontal de 3.00 m;
- c) Retiro posterior de 3.00 m;
- d) Frente mínimo 6.00 m;
- e) Superficie mínima de lote 90.00 m²;
- f) En viviendas adosadas se determinará las dos fachadas principal y posterior;
- g) Los volados de planta alta a nivel de línea de fábrica se permitirá hasta un máximo de 1.00 m.;
- h) Las vías de ingreso en el caso de una sola vía, el ancho no debe ser menor de 5.00 m de calzada y 1.00 m de acera a cada lado.;
- i) Altura de edificación dos pisos;
- j) C.O.S. 70% (Coeficiente de Ocupación del suelo);
- k) C.U.S. 140% (Coeficiente de utilización del suelo);
- l) En Conjuntos Habitacionales de diez o más unidades habitacionales se determinará un área equivalente al 10% de la totalidad del terreno, para áreas de recreación familiar debidamente equipadas.

Art.382 Los conjuntos habitacionales o condominios que no sean catalogados de interés social deberán acogerse a las características de ocupación de

suelo establecidas en el PUGS para el sector en donde se implantarán los conjuntos habitacionales o condominios.

Art.383 Cerramientos.- Los cerramientos de los predios, en la ciudad de Paquisha tendrán una altura máxima de 2,50 m, en el cual conforme al diseño el 50% tiene que ser visible o permeable.

En el caso de los sectores de planeamiento que forman parte de las áreas no urbanizables, no deberán tener cerramientos que dividan los predios, propósito que logra la formación de grandes espacios verdes. Se prohíbe la construcción de cualquier muro totalmente ciego a partir del metro de altura, considerando como tal a partir del nivel de la acera. En el caso de lotes esquineros, sea para la construcción de edificaciones sin retiro cerramientos, sus esquinas deberán tener ochavamiento.

CAPÍTULO VI

PREDIOS Y EDIFICIOS PARA ESTACIONAMIENTOS

Art.384 Alcance.- Todo tipo de edificación en que se destinare uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos deberá cumplir con las especificaciones del presente cuerpo normativo.

Art.385 Entradas y Salidas. - Los estacionamientos públicos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) **Zona de transición.-** Las edificaciones que por su ubicación no estuviesen afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición no menor a 3.50 m de longitud, medidos desde la línea de fábrica hasta el inicio de la rampa y se deberá garantizar la visibilidad del conductor del vehículo hacia la vía y a

peatones;

- b) **Número de Carriles.**- Los carriles para entradas o salidas de vehículos, serán de (2) dos cuando el estacionamiento albergue a más de 25 puestos.
- c) **Anchos mínimos de carriles.**- Los estacionamientos deberán tener los carriles separados por una franja o bordillo de 15 cm. de base x 15 cm. de altura, perfectamente señalados con un ancho mínimo útil de 2.50 m, por carril y una banda independiente para peatones.
- d) **Señal de alarma luminosa.**- Toda edificación que al interior del previo tuviere más de cuatro puestos de estacionamiento, deberá instalar a la salida de vehículos una señal de alarma luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible para los peatones de manera tal que indique el instante de salida de los vehículos.
- e) **Uso de retiros.**- Los retiros hacia la vía pública y pasajes no podrán ocuparse a nivel de planta baja con espacios de estacionamiento cubiertos ni rampas de entrada si salida de vehículos, permitiéndose la utilización de rampas en el retiro solamente en casos excepcionales, cuando la dimensión del terreno lo justifiquen y bajo autorización expresa de El Departamento de Regulación y Control Urbano.

Art.386 Áreas de Espera para Recepción y Entrega de Vehículos en Estacionamientos Públicos.- Los estacionamientos tendrán áreas de espera cubiertos para los usuarios, ubicadas a cada lado de los carriles referidos en el Artículo anterior y deberán tener una longitud mínima de 6 cm. y un ancho no menor de 1.20 cm. El piso terminado estará elevado 15 cm. sobre el nivel de tales carriles.

Art.387 Caseta de Control.- En los estacionamientos habrá una caseta de control, junto al área de espera para el público, con una superficie mínima de 2 m2.

Art.388 Altura libre Mínima.- Las construcciones para estacionamientos para

estacionamientos tendrán una altura libre mínima de 2.20m.

Art.389 Dimensiones Mínimas para Puestos de Estacionamiento.- Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamientos se regirán según la forma de colocación de los mismos, de acuerdo del siguiente cuadro y gráfico que se indican a continuación.

Art.390 Anchos mínimos de Puestos de Estacionamientos.- Según la ubicación de los puestos de estacionamiento con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se regirán por el siguiente cuadro:

Lugar de emplazamiento para automóviles normales:

1. Abierto para todos los lados o contra un obstáculo 5.00 m x 2.30 m
2. Con pared en uno de los lados 5.00 m x 2.55 m.
3. Con pared de ambos lados (box) 5.00 m x 2.80 m.

Art.391 Colocación de vehículos en fila.- En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio y que dispongan de acomodador de vehículos podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

Puestos con Muros Frontales.- Los puestos de estacionamientos contarán con topes de 15 cm. de alto, colocados a una distancia mínima de 1.20 m cuando existan antepechos o muros frontales.

Art.392 Protecciones.- Las rampas, fachadas, elementos estructurales y colindancias de los estacionamientos, deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

Art.393 Circulaciones para Vehículos.- Los estacionamientos deberán tener sus

circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15%, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo de 3.00 m en las rectas y de 3.50 m en las curvas. Sin embargo, la pendiente podrá aumentarse hasta el 18%, en tramos cortos no mayores de 5 m de longitud. El radio de curvatura mínimo al eje de la rampa será de 7.50 m.

Art.394 Señalización.- Los estacionamientos tendrán la siguiente señalización, la cual deberá destacarse mediante el uso de pintura fluorescente de color amarillo y negro:

- a) Altura máxima permisible.
- b) Entradas y salidas de vehículos.
- c) Casetas de control.
- d) Sentido de circulaciones y rampas.
- e) Pasos peatonales.
- f) Divisiones entre puestos de estacionamiento.
- g) Columnas, muros de protección, bordillos y topes.
- h) Nivel, número de piso y número del puesto.

Art.395 Ventilación.- La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica:

- a) **Ventilación natural.-** El área mínima de vanos para ventilación natural será del 10% del área del piso correspondiente;
- b) **Ventilación mecánica.-** Cuando no se cumpla con disposición anterior la ventilación podrá ser mecánica para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos.

El proyecto de ventilación mecánica será sometido a aprobación, conjuntamente con los planos generales de la edificación.

Art.396 Servicios Sanitarios.- Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y para el público:

- a) Los servicios sanitarios para empleados estarán equipados como mínimo de: inodoro, lavamanos, urinario, vestuarios con ducha y cancelas;
- b) Los servicios sanitarios para el público, serán para hombres y mujeres separadamente y el número de piezas sanitarias estarán de acuerdo a la siguiente relación: hasta los 100 puestos de estacionamiento, 2 inodoros, 2 lavamanos y 2 urinarios para hombres y 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres. Sobre los 100 puestos de estacionamiento y por cada 200 en exceso se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior. En caso de ser edificaciones de varios pisos se dotará de una batería por piso.

Art.397 Estacionamientos de Servicios exclusivo que no sean de carácter público.- Los estacionamientos de servicio privado, cumplirán con todas las normas señaladas en esta sección, sin que sean obligatorias las relacionadas con carriles separados, áreas de recepción y entrega de vehículos y casetas de control.

Art.398 Estacionamiento en Terrenos Baldíos.- Los estacionamientos que funcionen en terrenos baldíos, cumplirán con las normas básicas de esta sección que, según el caso, les sean aplicables y adicionalmente sus pisos deberán asegurar un conveniente drenaje y contar con una batería de servicios higiénicos para hombres y mujeres.

Art.399 Edificios de estacionamientos. - Las edificaciones con más de un piso cumplirán a más de todas las disposiciones de esta sección, con los siguientes requisitos:

- a) **Circulaciones:** serán independientes las circulaciones de vehículos de las

- peatonales;
- b) **Servicios sanitarios:** se preverán en cada planta de estacionamiento;
 - c) **Escaleras:** cumplirán con los Artículos referidos a las circulaciones en las construcciones;
 - d) **Ascensores:** Deberán preverse en toda edificación con más de tres pisos y se sujetarán a las disposiciones referidas a elevadores;
 - e) **Altura máxima de edificación con rampas:** las edificaciones no podrán exceder los 7 (siete) pisos cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas;
 - f) **Casos especiales:** Los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos, deberán demostrar al Departamento de Regulación y Control Urbano la eficacia del sistema adoptado para su posterior aprobación.

Art.400 Protección contra Incendios.- Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes contempladas en las normas de protección contra incendio.

CAPÍTULO VII EDIFICION PARA EDUCACIÓN

Art.401 Alcance.- Los edificios que se construyan o destinen a la educación preprimaria, primaria, secundaria, y superior se sujetarán a las disposiciones de esta sección a más de las pertinentes del presente cuerpo normativa.

Art.402 Cambio de Uso.- No se autorizará la apertura de ningún centro de educación en locales existentes sin los permisos Municipales correspondientes y Sanitarios previa inspección de dichos locales.

Art.403 Accesos.- Los edificios para educación tendrán por lo menos un acceso directo a la calle o espacio público de un ancho no menor a 10 m exclusivo

para peatones.

Art.404 Locales en pisos Bajos.- Los locales de estas edificaciones que albergan un número mayor a 100 alumnos y los destinados a jardines de infantes o primero y segundos grados estarán situados únicamente en la planta baja.

Art.405 Áreas mínimas de Recreación.- Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas:

- a) preprimaria 1.50 m2 por alumno;
- b) Primaria y secundaria 5.00 m2 por alumno y en ningún caso será menor a 200.00 m2.

Art.406 Patios de Piso Duro.- Los espacios de piso duro serán pavimentados, perfectamente drenados y con una pendiente máxima del 3% para evitar la acumulación de polvo, barro y estancamiento de aguas lluvias o de lavado.

Art.407 Servicios Sanitarios.- Las edificaciones estarán equipadas con servicios sanitarios separados para el personal docente y administrativo, alumnado y personal de servicio.

Art.408 Servicios Sanitarios para los alumnos.- Los servicios sanitarios para los alumnos estarán equipados de acuerdo a las siguientes relaciones:

- a) Un inodoro por cada 40 alumnos.
- b) Un urinario por cada 100 alumnos.
- c) Un inodoro por cada 30 alumnas.
- d) Un lavamanos por cada 2 inodoros o urinarios.
- e) Una ducha por cada 10 o fracción de 10 alumnos (as)
- f) Un bebedero higiénico por 100 alumnos (as).
- g) Los servicios sanitarios serán independientes con cada sexo.
- h) El diseño de la batería de servicios higiénicos deberá prever su uso por parte de personas discapacitadas.

Art.409 Altura de edificación.- Las edificaciones de Educación, no podrán tener

más de planta baja y tres pisos altos.

Art.410 Auditorios, Gimnasios y otros locales de Reunión.- Todos los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines, cumplirán con todo lo especificado en la sección referida a centros de reunión en el presente cuerpo normativo.

Art.411 Salas de clase especiales.- Las salas de clase y laboratorios, donde se almacenen, trabajen o se use fuego, se construirán con materiales resistentes al fuego, dispondrán con un sistema contra incendios y de suficientes puertas de escape para su fácil evacuación en casos de emergencia.

Art.412 Construcciones con Materiales Combustibles.- Las edificaciones que se construyan con materiales combustibles no podrán tener más de una planta baja y un piso alto.

Sus cielos rasos deberán revestirse con materiales incombustibles.

Art.413 Materiales Inflamables.- Se prohíbe el almacenamiento de materiales inflamables excepto las cantidades aprobadas para el uso en laboratorio, enfermerías y afines, que deberán hacerlo en recipientes cerrados y en lo posible en locales separados de seguridad.

Art.414 Servicio Médico.- Toda edificación estará equipada de un local destinado al servicio médico al servicio médico, de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesario.

Art.415 Locales destinados a la enseñanza.

a) **Aulas.-** Los locales destinados para aulas o salas de clase deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:

1. Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso: 3.00 m libres.

b) Área mínima por alumno:

1. Preprimaria: 1.00 m² por alumno;
2. Primaria y secundaria: 1.20 m² por alumno.

- c) Capacidad máxima 40 alumnos
- d) Distancia mínima entre pizarrón y la primera fila de pupitres: 1.60 metros libres.
- e) **Laboratorios, talleres y afines.-** Para los locales destinados a laboratorios, talleres y afines, sus áreas y alturas mínimas estarán condicionadas al número de alumnos y equipamiento requerido; elementos que el proyectista justificará fehacientemente en el diseño.

Art.416 Iluminación.- Deberá disponerse de tal modo que los alumnos reciban luz natural por el costado izquierdo a todo lo largo del local. El área de ventanas no podrá ser menor al 30% del área de piso del local.

Si por condiciones climáticas, la iluminación natural es insuficiente se recurrirá al uso de iluminación artificial cuyas características se sujetarán a las respectivas normas de diseño. Esta misma disposición se observará en el caso de establecimientos de educación nocturnos.

Art.417 Ventilación.- Deberá asegurarse un sistema de ventilación cruzada. El área mínima de ventilación será equivalente al 40% del área de iluminación preferentemente en la parte superior y se abrirá fácilmente para la renovación del aire.

Art.418 Soleamiento.- Los locales de enseñanza deberán tener la protección adecuada para evitar el soleamiento directo durante las horas críticas, además de una adecuada orientación respecto del sol de acuerdo al tipo de actividad.

Art.419 Visibilidad.- Los locales de clase deberán tener la forma y características tales que permitan a todos los alumnos tener la visibilidad adecuada del área dónde se imparta la enseñanza.

- Art.420 Muros.-** Las aristas de intersección entre muros deberán ser protegidas con materiales que atenúen los impactos. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1.50m
- Art.421 Volumen de Aire por Alumno.-** Los locales de enseñanza deberán proveer un volumen de aire no menor a 3.50 m³ por alumno.
- Art.422 Puertas.-** Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0.90 m para una hoja y de 1.23 m. para dos hojas. Se deberán abatir hacia los corredores.
- Art.423 Elementos de Madera.-** Los elementos de madera accesibles a los alumnos, tendrán un perfecto acabado, de modo que sus partes sean inastillables.
- Art.424 Escaleras.-** Además de lo especificado sobre circulaciones en las construcciones en el presente cuerpo normativo, cumplirán con las siguientes condiciones:
- a) Sus tramos deben ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados.
 - b) El ancho mínimo útil será de 2 m libres hasta 360 alumnos y se incrementará en 0.60 m por cada 180 alumnos en exceso o fracción adicional, pero en ningún caso será mayor a 3.00 m. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior se aumentará el número de escaleras según la proporción indicada.
 - c) El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.
 - d) La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras cumplirán con lo dispuesto con las normas de protección contra incendios.
 - e) Las escaleras a nivel de planta baja comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo.
 - f) Las puertas de salida cuando comuniquen con escaleras distarán de estas una

- longitud no menor al ancho útil del tramo de escaleras y abrirán hacia el exterior.
- g) En los establecimientos nocturnos e internados, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general.
 - h) Contarán con un máximo de 18 contrahuellas entre descansos.
 - i) Tendrán una huella no menor a 28 cm. ni mayor de 34 cm. y una contrahuella máxima de 16 cm. para escuelas primarias y de 17 cm. para secundarias.
 - j) Ninguna puerta de acceso a un local podrá colocarse a más de 50 m de distancia de la escalera que le dé servicio.
 - k) Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales contra incendios.

Art.425 Pasillos. - El ancho de pasillos para sales de clase y dormitorios se calculará de acuerdo al inciso b) del Artículo anterior, pero en ningún caso será menor a 2 m libres.

En el desarrollo de los pasillos no podrán colocarse escaleras.

Art.426 Aleros. - En caso de utilizar aleros de protección para ventanas de los locales de enseñanza estos serán de 0.90 m como mínimo.

Art.427 Distancias entre bloques. - Las distancias mínimas entre bloques, se regirán de acuerdo a la siguiente relación:

- a) Para una sola planta: 3.00 m libres
- b) A partir del primer piso alto, la distancia se incrementará en 1.50 m por cada piso adicional.

Art.428 Dormitorios en Internados. - A demás de las disposiciones de este Artículo, cumplirán con todos los requisitos especificados para locales habitables en el presente cuerpo normativo:

- a) Superficie mínima por alumno: 5.00 m².
- b) Volumen de aire mínimo por alumno: 12 m³.

c) Servicios sanitarios: se aplicará lo indicado en los Art. 108 y 109 de esta sección, con la siguiente variación:

1. 1 inodoro y 1 urinario por cada 60 alumnos
2. 2 inodoros por cada 70 alumnas.

Art.429 Servicio Médico Dental.- Todo internado con capacidad superior a 100 alumnos estará equipado con un local destinado a enfermería con dormitorio para enfermos y otro para servicio médico y dental con botiquín.

Art.430 Conserje.- La vivienda de conserje cumplirá con todo lo especificado en los Art. 65 y 66 de este cuerpo normativo.

Art.431 Radio de Influencia.- La ubicación de los edificios, dependerá de los siguientes radios de influencia.

- a) preprimaria 400 m
- b) Primaria: 800 m
- c) Secundaria: 1.600 m
- d) Escuelas Técnicas: 2.500 m

CAPÍTULO VIII

ESTACIONES DE SERVICIO Y GASOLINERAS

Art.432 Alcance.- Los siguientes artículos de esta sección a más de los pertinentes del presente código afectarán a todas las edificaciones destinadas a estaciones de servicios, situadas tanto en la zona urbana como carreteras y autopistas.

Art.433 Condiciones del terreno en el área urbana como en el área de protección.- Los terrenos situados en el área urbana consolidada, donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Frente mínimo del terreno: 25m
2. Área mínima del terreno: 2000m²

Art.434 Condiciones del terreno en el área de protección urbana.- Los terrenos situados con frente a carreteras y autopistas donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) Con frente a carreteras:

1. Frente mínimo del terreno 50m
2. Fondo mínimo de los terrenos 70 m, medidos desde el eje de la vía.
3. Línea de fábrica: 30m

b) Observancia del derecho de vía:

1. Para carreteras: 25m, desde el eje de la vía más 5m de retiro de construcción.
2. Para autopista: 35m, desde el eje de la vía más 15m de retiro de construcción.

Art.435 Aprobación del sitio.- Para la aprobación del sitio donde se pretenda ubicar estaciones de servicio y gasolineras, deberán presentar a la Dirección de Prospectiva y Proyectos una solicitud adjuntando los siguientes documentos y planos:

- a) Copia de la escritura del terreno inscrita en el Registro de la Propiedad;
- b) Plano topográfico del terreno en escala 1:100 con indicación de árboles y accidentes naturales existentes;
- c) Plano de ubicación en escala 1:500 con indicación de calles, veredas postes de alumbrado público, árboles situados en las veredas, hidrantes, semáforos,

paradas de autobuses y diagrama de circulación de vehículos;

- d) Plano de ubicación en escala 1:100.000 con indicación de las distancias con respecto a otras estaciones de combustible y otros como centros asistenciales, religiosos, educacionales, mercados, cines o teatros; y, áreas residenciales.

Art.436 Distancias Mínimas de Localización en el área urbana.- Las distancias especificadas en los siguientes incisos se medirán desde los puntos más cercanos de los linderos de los lotes respectivos:

- a) Cien metros de estaciones o subestaciones eléctricas;
- b) Cien metros a cualquier construcción o proyecto aprobado por el I. Municipio destinados a establecimientos educacionales, mercados, hospitales, iglesias y otros sitios de espectáculos públicos;
- c) Quinientos metros hacia plantas de gas;
- d) En vías de uno o de doble sentido de tráfico, mil metros entre estaciones de servicios o gasolineras en el área urbana consolidada. Esta regulación regirá fuera de los límites del área considerada como Centro Histórico;
- e) En avenidas de veinte metros o más de ancho, mil metros entre estaciones de servicio de combustible;
- f) Se prohíbe la instalación de estaciones de combustibles dentro del perímetro del Centro Histórico.

Art.437 Distancias mínimas de Localización en el área de Influencia Urbana.-

La construcción e instalación de estaciones de servicio de combustibles se sujetarán a la siguiente distancia mínima.

Mil metros entre ellas, sean que se hallen situadas en el mismo u opuesto lado de la vía. Esta distancia se medirá entre los vértices más cercanos de las islas de surtidores y sobre el mismo lado de la carretera.

Para aprobar el sitio para la implantación de estaciones de combustibles en el área de influencia urbana, por parte de la Dirección de Prospectiva y Proyectos, los planos antes indicados deberán tener previamente el visto bueno de la Dirección Nacional de Hidrocarburos.

Art.438 Requisitos para Aprobación de Planos.- para la aprobación de planos se requiere:

- a) Certificado de aprobación del sitio, extendido por la Dirección de Prospectiva y Proyectos, adjuntando todos los documentos y planos requeridos en los artículos anteriores;
- b) Certificados de autorización de la Dirección Nacional de Hidrocarburos para instalar la estación de servicio de combustible propuesta;
- c) Copia certificada de Petroecuador, sobre el compromiso de suministrar combustibles con el cupo respectivo;
- d) Visto bueno e informe favorable del H. Cuerpo de Bomberos;
- e) Planos de distribución con ubicación de accesos y salidas de vehículos, ubicación de islas de descargo, y tanques de combustibles, bocas de llenado, trampas de sedimentación, sistema de drenaje, zonas de protección de peatones y señalización;
- f) Los demás requisitos comunes indicados en la presente Ordenanza Municipal del Cantón Paquisha.

La tasa de aprobación de planos será del dos por mil del avalúo del bien, para lo cual se considerará un costo por metro cuadrado de construcción equivalente al sesenta por ciento del Salario Básico Unificado del Trabajador en General.

Art.439 Ubicación de Tanques.- No se permitirá la instalación de tanques bajo calzadas, retiros, ni en los subsuelos de edificios tanques no se ubicarán a menos de 3m, en proyección horizontal de una construcción.

Art.440 Distancias entre Accesos y salidas.- Las distancias mínimas entre ejes de accesos y salidas para vehículos serán de quince metros en avenidas principales y de diez metros en avenidas o calles de doce metros de ancho.

Estas distancias se medirán sobre el borde interior de la acera.

Art.441 Anchos de Acceso y Salidas.- En el área urbana consolidada, los

anchos de accesos y salidas no podrán ser menores a seis metros, medidos perpendicularmente al eje de los mismos.

Art.442 Ángulos de Accesos y Salidas.- El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor de cuarenta y cinco grados, ni menor de treinta grados. Este ángulo se medirá desde el alimento del borde interior de la acera.

Art.443 Número de Accesos y Salidas.- Toda estación de servicio de combustibles, no podrá tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida. En todo el frente de estos establecimientos deberá construirse mantenerse aceras de acuerdo al ancho y nivel fijado por la Dirección de Prospectiva y Proyectos, a excepción de espacio destinado a ingreso y salida de vehículos, en cuya zona la acera tendrá la mitad de la altura prevista, con una pendiente máxima del 10% en los tramos de unión de ambas aceras.

El mantenimiento, tanto de entradas y salidas, como de las aceras estará a cargo exclusivo del propietario.

Art.444 Radio de Giro Mínimo.- El radio de giro dentro de las estaciones de servicio de combustibles será de catorce metros para vehículos de carga, autobuses; y de siete cincuenta metros para los demás vehículos.

Los establecimientos que no satisfagan el radio mínimo de giro de catorce metros, no podrán prestar servicios a vehículo de carga y autobuses y están obligados a colocar un aviso en sitio visible, en tal sentido.

Art.445 Alturas Mínimas.- En caso de cubrir con losa u otro material, las zonas adyacentes a los surtidores o grupos de surtidores donde se detienen los carros para su servicio, las alturas mínimas serán:

a) De dos metros cuarenta para automóviles o vehículos menores;

b) De tres noventa metros para camiones, autobuses otro vehículo del mismo tipo.

Art.446 Materiales Constructivos.- El tipo de materiales utilizables para la construcción de las estaciones de servicio de combustibles deberán ser de clase “resistentes y retardante al fuego y al calor.

Art.447 Distancias de Visibilidad.- Las distancias de visibilidad en los accesos de las estaciones de servicio de combustibles, instaladas en las vías urbanas y carreteras tendrán como mínimo la distancia de frenado correspondiente a la velocidad directriz de la carretera cuyos valores se indican a continuación:

Velocidad Directriz Distancia de visibilidad	
Velocidad directriz (Km/h)	Distancia de velocidad (m)
15	12
20	20
25	25
30	30
35	38
40	45
45	52
50	60
60	75
70	90
80	110
90	135
100	155

Estas distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulan por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1,20m; de altura mínima, ubicado fuera de la vía a tres metros del borde de la superficie de rodadura.

Art.448 Seguridad contra Incendios.- Las estaciones de servicio de combustibles cumplirán con las normas contra incendio señaladas por el

H. Cuerpo de Bomberos.

Art.449 Servicios Sanitarios.- Será obligatoria la instalación de los siguientes servicios sanitarios:

a) Para el público:

1. Un inodoro, un urinario y un lavamanos, para hombres.
2. Un inodoro, un lavamanos para mujeres.

b) Para empleados:

1. Un inodoro, un urinario, un lavamanos y ducha con agua caliente y vestidores con cancelas.

Art.450 Servicios Complementarios.- Además del equipamiento indicado en los artículos anteriores, las estaciones de combustibles, dispondrán de surtidores de agua, servicio de aire con medidor de presión y áreas de protección cubiertas para peatones.

CAPÍTULO IX EDIFICACIONES DE SALUD

Art.451 Alcance.- Para los efectos de este código, se considerarán edificaciones de salud, las destinadas a: Hospitales, centros médicos, clínicas privadas, centro de rehabilitación y otras de uso similar.

Art.452 Accesos.- Cuando se trate de edificaciones de asistencia hospitalaria, existirán accesos separados para los pacientes de consulta externa y público, para los de emergencia y para el personal y servicio en general.

Art.453 Estacionamientos.- Un estacionamiento por cada 2 camas para el público y un estacionamiento por cada 4 camas para el personal.

Art.454 Elevadores.- Sin perjuicio de lo dispuesto en la sección Quinta del Capítulo I del presente cuerpo normativo, correspondiente a “Elevadores”, se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Existirá un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción;
- b) Cuando la edificación tuviese a más de la planta baja, tres pisos altos se preverán por lo menos dos elevadores;
- c) Los elevadores o montacargas de abastecimiento tendrán uso exclusivo sin que puedan ser utilizados para transporte público.

Art.455 Altura Libre de los Locales.- Los locales destinados a antesalas, vestíbulo y salas de enfermos, tendrán una altura libre mínima de 3,00 m. entre el nivel de piso y cielo raso y los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de este cuerpo normativo.

Para otros locales, su altura dependerá del equipo a instalarse, pero en ningún caso será menor a 2,40 m. libres.

Art.456 Rampas.- Las rampas para uso peatonal en ningún caso, tendrán un ancho inferior a 1,20 m.; su pendiente máxima será del 10% y el tipo de piso antideslizante.

Art.457 Escaleras.- Existirá una escalera principal por cada 250 camas en total o por cada 40 camas por planta.

La contrahuella máxima será 0,16 m., y la huella mínima igual a 0,30 m. En las secciones de emergencia no se emplearán escaleras, sino únicamente rampas.

Art.458 Pasillos.- Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) En caso de pasillos interiores, éstos deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas no menos de 25 m, con aislamiento acústico;
- b) El ancho de pasillos delante de ascensores tendrá como mínimo 3,60 m.;

- c) Pasillos de circulación general: mínimo 1,80 m. de ancho;
- d) Transferencia de pacientes, mínimo 3,60 m. de ancho;
- e) Espera de pacientes: mínimo 8 asientos por consultorio o 1,35 m². de espera por persona mínimo.

Art.459 Puertas.- Las puertas batirán hacia el exterior en el sentido de la circulación, sin obstruir corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistas de dispositivos de cierre automático. Sus dimensiones mínimas son las siguientes:

- a) Baños: 0,90 m. el ancho de la hoja;
- b) Consultorios y salas de hospitalización de uno a cinco camas: 0,90 m. el ancho de la hoja;
- c) Salas de hospitalización con más de cinco camas: 1.30 m. en dos hojas;
- d) Salas de partos, quirófanos, salas de labor, salas de recuperación: 1,40 m. en dos hojas;
- e) Cocinas y otros servicios: 0,90 m. en una hoja o 1,40 m. en dos hojas, utilizables según el equipo que dispongan.

Art.460 Generador de Emergencia.- Todas las edificaciones que alojen enfermos tendrán un sistema de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa por un lapso mayor a 9 segundos.

Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación de emergencia independiente lo señalarán el Ministerio de Salud Pública a través de la Jefatura Provincial de Salud.

Art.461 Lavanderías.- Podrán localizarse dentro o fuera de la edificación. Las zonas de recepción y entrega de ropa deben ser totalmente separadas, así como también las circulaciones de abastecimiento de ropa limpia y retorno de ropa sucia. El área mínima se calculará a razón de 1,20 m². Por cama.

Los muros serán impermeabilizados y con materiales de fácil limpieza, hasta una altura no menor a 2,10 m. y sus pisos serán antideslizantes.

Art.462 Cocinas.- Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) El área mínima de cocina para edificaciones de salud se calculará a razón de 0,50 m². por cama;
- b) Las paredes y tabiques de división interior de las instalaciones empleadas para el servicio de cocina, deben ser lisas, de colores claros y lavables, se recomienda que sean enchapadas en azulejo hasta una altura de 2.00 m.;
- c) La longitud de las mesas para entrega y recepción de vajilla de la máquina lavadora, variará de acuerdo al tamaño de la unidad, pero se recomienda destinar un 60% para platos sucios y un 40% para platos limpios;
- d) Los equipos pesados de tipo estacionario tales como hornos, lavadores y otros, deberán montarse sobre una base metálica o de mampostería de por lo menos 0,15 m. de altura.

Art.463 Esterilización.- El área mínima se calculará a razón de 0,90 m² por cama. Es un área restringida donde la ventilación directa no es la conveniente sino la extracción de aire; además, es necesario utilizar autoclave de carga anterior y descarga posterior.

Se exige diferenciar la entrega de paquetes esterilizados, para hospitalización, centro quirúrgico y obstétrico. La recepción de paquetes a esterilizarse puede ser combinada.

Art.464 Salas de Enfermos.- La capacidad máxima por sala, debe ser de 6 camas para adultos; y, para niños un máximo de 8 camas. El 10% de total de camas será para aislamiento y en pediatría será el 20%.

El área mínima de iluminación será del 15% del área del piso del local. El área mínima de ventilación será el 5% de superficie de local, esta área se

considera incluida en la iluminación.

Se excluyen de las normas anteriores áreas específicas que por condiciones de asepsia no se recomienda su contacto con el exterior o por motivos de funcionalidad como el caso de cámaras oscuras, etc.

Las salas de aislamiento tanto para infecto contagiosos como para quemados, deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril con capacidad máxima de 1 a 2 camas con baño privado y un área mínima de 10,00 m² en el primer caso y 6,00 m² en el segundo.

Las puertas de ingreso deben ser suficientemente amplias para el paso de camillas. Su ancho mínimo será de 0,90 m. cuando se trata de puertas de una hoja, siendo más aconsejable puertas de dos hojas, con un ancho mínimo de 1,40 m. en total.

En las salas de pediatría por cada 8 cunas existirá un lavabo pediátrico y un área de trabajo de mínimo 1,50 m² que permita el cambio de ropa del niño. Se debe diferenciar las áreas de lactantes, escolares y preescolares.

Art.465 Sala de Operaciones y Curaciones Centro Quirúrgico y Centro

Obstétrico.- Estas áreas son asépticas, deben disponer de un sistema de climatización, por cada quirófano deben existir dos lavabos quirúrgicos.

Por cada dos quirófanos, un apoyo (sub-esterilización). Se requiere un quirófano por cada 50 camas.

Dependiendo de la clase de servicios que se vaya a dar se requerirá de quirófanos de traumatología, con apoyo de yesos, otorrinolaringología, y oftalmología con microscopios especiales.

El área mínima para quirófano será de 30,00 m². El área mínima para sala de partos 20,00 m².

Todas las esquinas deben ser redondeadas, las paredes cubiertas de azulejo o de otro material fácilmente lavable.

La altura de piso a cielo raso será de 3,00 m., como mínimo.

Igualmente, el cielo raso debe ser liso y fácilmente higienizable, no debe tener ventanas, sino un sistema de extracción de aire y climatización. Debe

tener dos camillas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno o vacío por cada camilla.

El diseño de estos centros obstétricos y quirúrgicos debe limitar el libre ingreso, pues son zonas asépticas.

El personal deberá entrar siempre a través de los vestidores de personal a manera de filtros y los pacientes a través de la zona de transferencia.

1. **Curaciones.** En las salas de curaciones, tanto en emergencia como en consulta externa serán tratadas igual que los consultorios médicos y con recubrimientos higienizables.
2. **Anatomía patológica.** También deberán ser fácilmente higienizables con recubrimiento de azulejos hasta el cielo raso y un área mínima de 20,00 m².

Art.466 Servicios Sanitarios.- En las salas de hospitalización se considera un baño completo por cada 6 camas, pudiendo diseñarse como baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado

En las salas de aislamiento se preverá un baño completo por habitación.

En las esperas de público, se considerará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas y un urinario por cada 40 personas.

Los vestidores de personal, constarán de por lo menos 2 ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros.

Se deberá diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando una ducha por cada 20 casilleros, un inodoro por cada 20 casilleros, 1 lavabo y 1 urinario por cada 10 casilleros.

Las duchas de mujeres requieren divisiones y espacios para tocador común.

En cada sala de hospitalización debe colocarse un lavabo, lo mismo que en cada antecámara.

Art.467 Revestimientos.- Se debe utilizar materiales fácilmente higienizables y pisos antideslizantes.

Art.468 Prevenciones Contra Riesgos.- A más de lo estipulado por las normas de protección contra incendios, se cumplirán con los siguientes requisitos:

- a) Los muros que delimitan los cuartos de máquinas serán de hormigón armado con un mínimo de 0,10 m. de espesor y sin perforaciones, para evitar la propagación del fuego a otros locales. Las puertas serán de material resistente al fuego y herméticas;
- b) Las alarmas de incendio deben existir a razón de dos por piso mínimo, al igual que extintores localizados cerca a la estación de enfermería;
- c) El gabinete con equipo para apagar incendios será de mínimo 1 por cada 30 camas;
- d) En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores u otros medios de evacuación mecánica o eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia.
- e) Cuando la instalación es de una sola planta, se permite escapar por puertas que den a las terrazas y los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas los medios de escapes deben estar ubicados en los extremos y en el centro del edificio; y,
- f) Medidas de prevención para el almacenamiento y manejo de elementos radioactivos.

CAPÍTULO X

EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO

Art.469 Alcance.- Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta sección, cumplirán todas las disposiciones especificadas en la sección correspondiente a “centros de reunión”, del presente cuerpo normativo que les sean aplicables.

Art.470 Área de la Sala.- El área de la sala de estos locales se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

Art.471 Volumen de Aire.- El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón

de 2,50 m3. de aire por asistente.

Art.472 Altura Libre Mínima.- La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel de piso al cielo raso, no será menor a 3,00 m. libres.

Art.473 Locales Anexos.- Todos los locales anexos a la sala, tales como: Habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales de enseñanza y otros afines, cumplirán con todas las disposiciones del presente cuerpo normativo que les sean aplicables.

Art.474 Estacionamientos.- Los locales destinados al Culto, tendrán un área de estacionamientos con una capacidad equivalente a un puesto por cada 20 asistentes.

CAPÍTULO XI

EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

Art.475 Alcance.- Para efectos del presente cuerpo normativo se considerarán edificios para espectáculos deportivos todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, hipódromos, velódromos y otros de uso semejante y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo.

Art.476 Graderíos.- Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) La altura máxima será de 0,45 m.
- b) La profundidad mínima será de 0,70
- c) Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en el Artículo correspondiente de la sección referida a “centros de reunión”, del presente cuerpo normativo.
- d) Cuando los graderíos fueren cubiertos, la altura libre de piso a techo en la grada más alta no será menor a 3,00 m.

- e) El ancho mínimo por espectador será de 0,45 m.
- f) Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.
- g) Desde cualquier punto del graderío deberá existir una perfecta visibilidad para los espectadores, de acuerdo a lo dispuesto en la sección referida a “visibilidad en espectáculos” del presente cuerpo normativo.

Art.477 Circulaciones en el Graderío.- Cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Cada 9,00 m. de desarrollo horizontal del graderío, como máximo, existirá una escalera con una sección no menor de 0,90 m.;
- b) Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada diez filas como máximo y su sección no será menor que la suma de las secciones reglamentarias de las escaleras que desemboquen a ellos entre dos puertas contiguas.

Art.478 Salidas.- Las bocas de salida de los graderíos, tendrán un ancho libre mínimo igual a la suma de los anchos de las circulaciones paralelas a los graderíos, que desemboquen en ellos; y, las puertas abrirán hacia el exterior, en toda la extensión de la boca.

Se prohíbe la colocación de cualquier objeto que obstaculice el libre desalojo de los espectadores.

Art.479 Servicios Sanitarios.- Se sujetarán a las siguientes especificaciones:

- a) Los servicios sanitarios serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior aun cuando estuviese la puerta abierta.
- b) Se considerará por cada 450 espectadores o fracción, un inodoro, tres urinarios y dos lavabos.

- Art.480 Clubes Deportivos o Sociales.-** Los campos deportivos, centros de reuniones, piscinas y otros similares que reciban espectadores y formen parte de clubes, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección y con las demás de este cuerpo normativo que fueren pertinente.
- Art.481 Estacionamientos.-** Las áreas de estacionamientos para edificios de espectáculos deportivos se sujetarán a la siguiente norma: 1 estacionamiento por 50 asistentes.

CAPÍTULO XII

EDIFICIOS PARA INDUSTRIA

- Art.482 Estacionamientos.-** Las áreas de estacionamientos para uso industrial se sujetarán a la siguiente norma: 1 estacionamiento por cada 100 m², de área construida.
- Art.483 Prevención contra Incendios.-** Los edificios que se construyan para los establecimientos industriales de alto riesgo estarán rodeados por muros cortafuegos.

Se podrá destinar a locales habitacionales la planta superior a la ocupada por actividades productivas secundarias, solamente en el caso de manufacturas o pequeñas industrias y previa la aprobación de la evaluación de impacto ambiental respectiva. En estos casos el suelo intermedio de dichos locales debe ser de material contra incendio y las puertas de acceso y escaleras que conduzcan a los pisos de habitación deben ser independientes de los departamentos industriales.

Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos, para prevención de incendios y para seguridad industrial por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Las salas de trabajo en que se ejecute faenas de riesgo, no podrán tener más de un piso, salvo que disposiciones o sistema especiales eliminen el peligro, igualmente no podrán tener sus puertas o ventanas a menos de 10

m., de distancia de una salida hacia el exterior del edificio.

Art.484 Servicios Sanitarios.- Los establecimientos industriales, deben estar dotados de servicios higiénicos, independientes para ambos sexos. Habrá mínimo un inodoro y lavado para cada sexo. Se deberá instalar un inodoro, lavado, urinario y ducha para cada 60 obreros y un inodoro, ducha y lavabo por cada 40 obreras.

Art.485 Primeros Auxilios.- Los edificios industriales que empleen a un número superior a 25 obreros, deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada y una sala cuna cuando empleen personal femenino superior a 30 obreras.

Art.486 Chimeneas.- Las industrias que requieran de la instalación de chimeneas, estas deberán superar en altura por lo menos al 30% de la altura promedio de los edificios existentes en el área aledaña o en otros casos un mínimo de 15 m. de altura.

En todo caso dicha altura se determinará como parte de los procesos de evaluación de impacto ambiental o en su defecto de la auditoría ambiental a la que se someta el uso industrial, los cuales también considerarán la emisión de gases peligrosos o altamente contaminantes y la correspondiente instalación de filtros o sistemas de tratamiento de dichos gases antes de su salida a la atmósfera.

Art.487 Requisitos Complementarios y Prohibiciones.- serán:

- a) Los proyectos de edificaciones destinados a industrias incluirán las soluciones técnicas previstas y aprobadas para evitar contaminación con residuos sólidos, líquidos, gases y otros, peligro, ruido, vibración, trepidación y otros problemas que podrían afectar el medio ambiente o el equilibrio ecológico y sin cuya solución o implementación de sistemas, no podrán iniciar o continuar con su funcionamiento;

- b) Ningún establecimiento industrial, podrá establecer faenas en subterráneos o pisos bajos en el nivel de las calles;
- c) Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10 m³. por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos;
- d) Los locales industriales deberán instalar sistemas que permitan interiormente tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos, o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior;
- e) Los pavimentos de locales en que se manipulen sustancias orgánicas, deben ser impermeables y fácilmente lavables;
- f) Los locales de trabajo deben tener puertas de salida que abran hacia el exterior en número suficiente para permitir su fácil evacuación;
- g) Las fábricas de productos alimenticios, tendrán sus muros hasta una altura no menor de 1.80 m. y el pavimento de sus suelos contruidos con material impermeable, unido y sin grietas, de fácil lavado. Las paredes tratadas igualmente con material impermeable, preferentemente sin juntas, de fácil lavado y de colores claros;
- h) Los estacionamientos industriales que ocupen más de 2 pisos tendrán sus escaleras contruidas contra incendios y en número suficiente para que no produzcan recorridos mayores de 40 m. para llegar a una de ellas;
- i) El almacenamiento de productos inflamables o fácilmente combustibles debe efectuarse en locales independientes con todas las previsiones para evitar incendios y en puntos alejados de las escaleras y puertas principales de salida;
- j) Las industrias que por su mismo carácter requieran maniobrar vehículos pesados, deberán plantear un área suficiente al interior del lote, sin afectar el normal funcionamiento de las vías públicas;
- k) Las industrias de materiales de construcción y plantas de hormigón que trabajen con áridos, deberán transportar los humedecidos y cubiertos con una carpa, igualmente el trabajo con ellos será en base a un humedecimiento permanente para evitar contaminación, debiendo además tomar ciertas

medidas como la instalación de filtros, vallas de vegetación, control máximo de nivel en el llenado de materiales en volquetes u otros vehículos para evitar el desbordamiento en las vías públicas;

- l) La industria contaminante existente o futura, no podrá desalojar sus residuos sólidos, líquidos, gaseosos y similares directamente a sistema de alcantarillado o a la atmósfera sin antes haberlos sometido a un tratamiento técnico, pudiendo la Municipalidad suspender el funcionamiento de la planta si no se cumple con esta disposición;
- m) Las fundaciones o cimentación de maquinarias que produzcan vibraciones, deberán construirse aisladas, de tal manera que se evite la transmisión de las vibraciones al edificio o construcciones vecinas;
- n) Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico a la misma y a tratar con vegetación su entorno, sobre todo cuando se encuentren aledañas a otras actividades urbanas de manera de lograr un espacio de transición entre ellas;
- o) Las instalaciones eléctricas se sujetarán a las normas que para el efecto disponga la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La presente ordenanza podrá ser reformada total o parcialmente cuando así lo solicite la mayoría absoluta de los miembros del Consejo Directivo y será aprobado por el Concejo Municipal.

SEGUNDA.- Para la aplicación de la presente ordenanza, se regirá el Diagnóstico, Propuesta y Modelo de Gestión con los componentes y anexos, así como al Plan de Uso y Gestión del Suelo según correspondan a cada título.

TERCERA.- Los polígonos en el suelo rural colindante con el área urbana actual, seguirán manteniendo su categoría de suelo rural con la denominación de "SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA".

CUARTA.- La Parroquia Urbana de Paquisha, las Parroquias Rurales de

Bellavista y Nuevo Quito, asimismo, el barrio urbano de Santa Rosa, mantendrán sus mismas claves catastrales.

QUINTA.- Para transformar el suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, la Municipalidad del cantón Paquisha, deberá solicitar a la Autoridad Agraria Nacional, la autorización respectiva, de acuerdo al inciso cuarto del artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, misma que de acuerdo a la mencionada Ley, emitirá un informe técnico en el plazo de noventa días, mientras tanto se mantendrá las mismas categorías de ordenación territorial constantes en el PDOT 2023-2027.

SEXTA.- Con la aprobación de la presente ordenanza queda aprobada la **ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PAQUISHA 2023-2027.**

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Todos los proyectos y obras que se encuentran ejecutando en virtud del PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO vigente a la presente fecha se culminarán de conformidad a éste.

SEGUNDA.- La ordenanza **SUSTITUTIVA DEL PLAN DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PAQUISHA Y AJUSTES AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO PARA EL CANTÓN**, entrará en vigencia, una vez que se cumplan con las correcciones dispuestas en la reunión de trabajo mantenida con el Ilustre Concejo Municipal, en la sesión ordinaria del seis de noviembre de 2024, para lo cual las instancias correspondientes informarán por escrito de dicho cumplimiento.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Quedan derogadas todas las normas anteriores que se opongan total o parcialmente a la presente ordenanza.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paquisha, a los seis días del mes de noviembre de 2024.



Firmado electrónicamente por:
**PAUL FERNANDO
RODRIGUEZ NARVAEZ**

Sr. Paul Fernando Rodríguez Narváez
ALCALDE DEL CANTÓN PAQUISHA



Firmado electrónicamente por:
**MIRIAN MARLENE
GUAYLLAS MEDINA**

Abg. Mirian Marlene Guayllas Medina
SECRETARIA GENERAL

TRAMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACION POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

Paquisha, 28 de noviembre de 2025.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paquisha, certifica que la ordenanza sustitutiva de Aprobación de la “Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y ajustes al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Paquisha”, fue discutida y aprobada en dos sesiones ordinaria y extraordinaria desarrollada los días 05 y 06 de noviembre del 2024 en primero y segundo debate respectivamente; la misma que mediante resolución por el concejo municipal resuelve que será sancionada una vez que se cumplan con las correcciones manifestadas en la reunión de trabajos mantenida con el Ilustre Concejo

Municipal el 06 de noviembre del 2024, las cuales fueron solventadas entregadas mediante oficio °**108-DP-GAMP-2025**, de fecha 27 de marzo de 2025 por la Mgtr. Heidy Andrea Soria Herrera **DIRECTORA D PLANIFICACIÓN Y RDENAMIENTO TERRITORIAL GADM PAQUISHA**-. L
CERTIFICO



Abg. Mirian Marlene Guallas Medina
SECRETARIA GENERAL

PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PAQUISHA.- Paquisha, 28 de marzo de 2025.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paquisha, la **ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PAQUISHA Y AJUSTES AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO PARA EL CANTÓN PAQUISHA.**, para la sanción respectiva.



Abg. Mirian Marlene Guallas Medina
SECRETARIA GENERAL

SANCIÓN

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PAQUISHA.- Paquisha, 28 de marzo de 2025.- De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, SANCIONO la ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PAQUISHA Y AJUSTES AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO PARA EL CANTÓN PAQUISHA. Además, dispongo la promulgación y publicación a través de la Gaceta Oficial y en el portal web <https://paquisha.gob.ec/>, de acuerdo al artículo 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Firmado electrónicamente por:
PAUL FERNANDO
RODRIGUEZ NARVAEZ

Sr. Paul Fernando Rodríguez Narváez

ALCALDE DEL CANTÓN PAQUISHA

Proveyó y firmó el señor Paul Fernando Rodríguez Narváez, alcalde del del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paquisha, la ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL PLAN DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PAQUISHA Y AJUSTES AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO PARA EL CANTÓN PAQUISHA. Paquisha, 28 de marzo de 2025.- LO CERTIFICO.



Firmado electrónicamente por:
MIRIAN MARLENE
GUAILLAS MEDINA

Abg. Mirian Marlene Guailas Medina

SECRETARIA GENERAL



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

ML/PC

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

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

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