

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Alausí: Que contiene la tercera reforma al proyecto del presupuesto del ejercicio económico para el año 2022** 2
- **Cantón Azogues: De aprobación y gestión de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)** 14

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Concejo Municipal del Cantón Alausí expidió la Ordenanza que Contiene el Proyecto del Presupuesto del Ejercicio Económico para el Año 2022, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, con fecha 13 de diciembre de 2021; con fecha 12 de agosto de 2022, el Concejo Municipal expidió la Reforma a la Ordenanza que Contiene el Proyecto del Presupuesto del Ejercicio Económico para el Año 2022, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí; y, con fecha 27 de octubre de 2022, el Concejo Municipal expidió la Segunda Reforma a la Ordenanza que Contiene el Proyecto del Presupuesto del Ejercicio Económico para el Año 2022, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Alausí.

Al existir el requerimiento de las comunidades del cantón Alausí, en los cambios de objeto de obras a ejecutarse en el actual ejercicio económico, existe la necesidad de las diferentes unidades y direcciones del Gobierno Municipal de realizar ajustes a sus presupuestos con el objetivo que se puedan ejecutar de manera oportuna lo planificado para el ejercicio fiscal, lo cual se encuentra sustentado en los informes técnicos y financieros.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: 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. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

Que, el artículo 293 de la Constitución de la República del Ecuador señala: La formulación y la ejecución del Presupuesto General del Estado se sujetarán al Plan Nacional de Desarrollo. Los presupuestos de los gobiernos autónomos descentralizados y los de otras entidades públicas se ajustarán a los planes regionales, provinciales, cantonales y parroquiales, respectivamente, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo, sin menoscabo de sus competencias y su autonomía. Los gobiernos autónomos descentralizados se someterán a reglas fiscales y de endeudamiento interno, análogas a las del Presupuesto General del Estado, de acuerdo con la ley;

Que, el artículo 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: Garantía de autonomía.- Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República;

Que, el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde.- 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;

Que, el numeral 1 del artículo 5 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas señala: Sujeción a la planificación.- La programación, formulación, aprobación, asignación, ejecución, seguimiento y evaluación del Presupuesto General del Estado, los demás presupuestos de las entidades públicas y todos los recursos públicos, se sujetarán a los lineamientos de la planificación del desarrollo de todos los niveles de gobierno, en observancia a lo dispuesto en los artículos 280 y 293 de la Constitución de la República;

Que, artículo 8 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas determina: Presupuestos participativos en los niveles de gobierno.- Cada nivel de gobierno definirá los procedimientos para la formulación de presupuestos participativos, de conformidad con la Ley, en el marco de sus competencias y prioridades definidas en los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial;

Que, artículo 49 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece: Sujeción a los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial.- Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado;

Que, el Concejo Municipal del Cantón Alausí expidió la Ordenanza que Contiene el Proyecto del Presupuesto del Ejercicio Económico para el Año 2022, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, con fecha 13 de diciembre de 2021;

Que, con fecha 12 de agosto de 2022, el Concejo Municipal expidió la Reforma a la Ordenanza que Contiene el Proyecto del Presupuesto del Ejercicio Económico para el Año 2022, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí;

Que, con fecha 27 de octubre de 2022, el Concejo Municipal expidió la Segunda Reforma a la Ordenanza que Contiene el Proyecto del Presupuesto del Ejercicio Económico para el Año 2022, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí;

Por las consideraciones expuestas y en uso de sus facultades establecidas en el artículo 264 inciso final de la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la ley, expide la siguiente:

**LA ORDENANZA QUE CONTIENE LA TERCERA REFORMA AL
PROYECTO DEL PRESUPUESTO DEL EJERCICIO ECONÓMICO PARA EL
AÑO 2022, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ**

Art. 1.- Refórmese la Ordenanza que Contiene el Proyecto del Presupuesto del Ejercicio Económico para el Año 2022, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, conforme lo establecido en el Informe Técnico N° 003-Reforma presupuestaria 2022:

CAPITULO I DISMINUCIONES E INCREMENTOS PRESUPUESTARIOS

BASE LEGAL:

El COOTAD en su **Art. 255.- Reforma presupuestaria.-** Una vez sancionado y aprobado el presupuesto sólo podrá ser reformado por alguno de los siguientes medios: trasposos, suplementos y reducciones de créditos.

En la sección Octava.- **Art. 256.- Traspasos.-** El ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado, de oficio o previo informe de la persona responsable de la unidad financiera, o a pedido de este funcionario, podrá autorizar trasposos de créditos disponibles dentro de una misma área, programa o subprograma, siempre que en el programa, subprograma o partida de que se tomen los fondos hayan disponibilidades suficientes, sea porque los respectivos gastos no se efectuaren en todo o en parte debido a causas imprevistas o porque se demuestre con el respectivo informe que existe excedente de disponibilidades.

El Reglamento del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en la Sección V, manifiesta sobre las modificaciones presupuestarias, según el Art. 105.- Son los cambios en las asignaciones del presupuesto aprobado que alteren las cantidades asignadas, el destino de las asignaciones, su naturaleza económica, la fuente de financiamiento o cualquiera otra identificación de cada uno de los componentes de la partida presupuestaria. En los casos en que las modificaciones presupuestarias impliquen afectación a la programación de la ejecución presupuestaria, se deberá realizar su correspondiente reprogramación. Las modificaciones presupuestarias son: i) Cambios en el monto total aprobado por el respectivo órgano competente; ii) Inclusión de programas y/o proyectos de inversión no contemplados en el Plan Anual de Inversión, y iii) Traspasos de recursos sin modificar el monto total aprobado por el órgano competente. Estas modificaciones pueden afectar a los ingresos permanentes o no permanentes y/o egresos permanentes o no permanentes de los presupuestos. El primer tipo de modificación puede corresponder a un aumento o a una disminución.

Y en el mismo Reglamento manifiesta sobre los aumentos y disminuciones de ingresos y gastos como lo establece el Art. 107.- Los presupuestos institucionales pueden ser objeto de aumentos y/o disminuciones de los ingresos y gastos.

El ente rector de finanzas públicas emitirá la norma técnica que regulará los procedimientos correspondientes y ámbitos de competencia.

En el mismo Reglamento según Art. 21.- Finalización de la responsabilidad de los Custodios Administrativos y Usuarios Finales, donde detalla la responsabilidad de los Custodios Administrativos y de los Usuarios Finales, respecto de la custodia, cuidado, conservación y buen uso de los bienes concluirá cuando, conforme las disposiciones del

presente Reglamento, se hubieren suscrito las respectivas actas de entrega recepción de egreso o devolución, según corresponda, o se hubiera procedido a su reposición o restitución de su valor.

OBJETIVOS:

1. Incorporar los montos de los ingresos y su afectación al gasto, mediante el ingreso por devolución de la Aseguradora Alianza por concepto del siniestro por hurto del computador LAPTOP HP PROBOOK 440 G2 CORE 17; y,
2. Modificar el POA de cada dirección mediante los traspasos de los montos no ejecutados entre las diferentes direcciones para la ejecución de nuevas necesidades de la municipalidad.

METODOLOGÍA:

1. Se analiza el comportamiento de los ingresos registrados al mes de octubre y se proyecta a diciembre del año en curso;
2. En base a la disponibilidad presupuestaria resultado de incremento al ingreso al mes de noviembre, se procede a aplicar los mecanismos de reforma a través de los suplementos de crédito; y,
3. En base a la disponibilidad presupuestaria, resultado del análisis de los saldos no ejecutados al mes de octubre, se procede a aplicar los mecanismos de reforma a través de traspaso de fondos entre diferentes programas.

Bajo los criterios señalados, se expone la reforma presupuestaria en los siguientes términos:

Traspaso de créditos.- Modificaciones entre los programas de las diferentes direcciones de la municipalidad.

1.- Creación de partidas presupuestarias nuevas en la Dirección de Desarrollo Cantonal, con la finalidad de dar cumplimiento al requerimiento de la Unidad de Turismo, donde manifiesta lo siguiente:

- a) **Mantenimiento y Soterramiento de las instalaciones eléctricas de la Av. 5 de Junio.-** Con la finalidad de mejorar la imagen y seguridad de la Av. 5 de Junio se está presupuestando un rubro para mantenimiento con el fin de cambiar el cableado e instalar iluminaria de última generación:

PGR	PARTIDA	DENOMINACIÓN	SALDO ACTUAL	DISMINUCION	INCREMENTO	NUEVO SALDO
120	73.14.03. 2022.120.003.012	Adquisición de mobiliario escritorios estanterías - control administrativo	6.779,95	-6.779,95	-	-
220	NUEVA	Mantenimiento y soterramiento de las instalaciones eléctricas de la Av. 5 de Junio.			6.779,94	6.779,94
220	NUEVA	OBRAS "MARCHA A CABALLO".			0,01	0,01
			SUMAN IGUALES	-6.779,95	6.779,95	

2.- Traspaso de recursos no ejecutados entre las diferentes direcciones que conforman la municipalidad que se destinarán para el financiamiento de gastos fijos como son las tasas trimestrales de la Mancomunidad y de esta manera dar cumplimiento a lo que dispone al Art. 26 del Reglamento para el ingreso de los desechos sólidos al relleno sanitario de la GACEMMA-EP, se señala que los GAD's mancomunados cumplirán con el pago correspondiente dentro de los primeros quince días de cada trimestre, siempre y cuando haya emitido a cada GADM la documentación habilitante determinada en el artículo anterior y al no encontrarse presupuestado su totalidad dentro de la Planificación Operativa Anual es necesario contar con la disponibilidad suficiente para dar continuidad al pago que corresponde del tercer trimestre, a continuación, su detalle:

PGR	PARTIDA	DENOMINACIÓN	SALDO ACTUAL	DISMINUCION	INCREMENTO	NUEVO SALDO
310	51.01.06.2022.310.001.001	Sueldos y Salarios	4.044,00		360,00	4.404,00
310	51.04.08.2022.310.001.001	Sueldos y Salarios	64,17		15,00	79,17
310	51.06.01.2022.310.001.001	Sueldos y Salarios	1.626,74		43,74	1.670,48
310	51.06.02.2022.310.001.001	Sueldos y Salarios	1.150,31		90,02	1.240,33
110	53.02.07.2022.110.004.001.012	CONTRATACION DE LOS SERVICIOS TELEVISIVOS (ARRASTRE 2021)	2.030,39	-2.030,39		-
110	53.02.46.2022.110.002.001.019	SERVICIOS DE IDENTIFICACIÓN, MARCACIÓN, AUTENTIFICACIÓN, RASTREO, MONITOREO, SEGUIMIENTO Y/O TRAZABILIDAD (RASTREO SATELITAL)	1.908,00	-1.908,00		-
110	53.03.03.2022.110.002.001.022	VIATICOS Y SUBSISTENCIAS EN EL INTERIOR	871,28	-871,28		-
110	53.04.05.2022.110.002.001.004	Vehículos (Servicio para Mantenimiento y Reparación) CAJA CHICA	150,00	-150,00		-
110	53.05.02.2022.110.002.001.037	EDIFICIOS, LOCALES Y RESIDENCIAS, PARQUEADEROS, CASILLEROS JUDICIALES Y BANCARIOS (ARRENDAMIENTO ARRASTRE 2021)	199,82	-199,82		-
110	53.06.12.2022.110.007.001.001	CAPACITACION TRABAJADORES Y SERVIDORES DEL GADMCA	6.700,00	-2.700,00		4.000,00
110	53.08.02.2022.110.005.001.001	VESTUARIO, LENCERÍA, PRENDAS DE PROTECCIÓN; Y, ACCESORIOS PARA UNIFORMES DEL PERSONAL DE PROTECCION, VIGILANCIA Y SEGURIDAD	12,36	-12,36		-
110	53.08.04.2022.110.002.001.026	MATERIALES DE OFICINA	228,00	-228,00		-
110	53.08.05.2022.110.002.001.027	MATERIALES DE ASEO (Bienes de Uso y Consumo Corriente)	802,10	-802,10		-
320	73.04.04.2022.320.007.001.001	MAQUINARIAS Y EQUIPOS (MANTENIMIENTO, INSTALACIÓN Y REPARACIÓN) AGUA POTABLE-LABORATORIO, MANTENIMIENTO Y CALIBRACIÓN DE EQUIPOS (ESPECTROFOTÓMETROS, TURBIDÍMETRO, CONDUCTÍMETRO, MULTIPARÁMETRO), PRUEBAS DE CONTROL EXIGIDAS POR LA AGENCIA DE REGULACIÓN, PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	5.840,00	-4.840,00		1.000,00
380	73.04.04.2022.380.003.001.001	INSTALACION,MANTENIMIENTO Y REPARACION -MAQUINARIAS Y EQUIPOS	1.501,00	-1.501,00		-
110	73.04.05.2022.110.003.001.006	Vehículos (Servicio para Mantenimiento y Reparación)	690,16	-690,16		-
110	73.06.06.2022.110.002.001.033	HONORARIOS POR CONTRATOS CIVILES DE SERVICIOS	3.001,00	-3.001,00		-
120	73.06.06.2022.120.003.011	Honorarios por contrato civiles de servicio	6.126,72	-6.126,72		-
320	73.06.09.2022.320.007.001.002	ANÁLISIS DE AGUA POTABLE Y AGUAS RESIDUALES	2.059,63	-459,63		1.600,00
120	73.07.04.2022.120.003.016	MANTENIMIENTO Y REPARACION DE EQUIPOS Y SISTEMAS INFORMATICOS (ARRASTRE 2021)	100,00	-100,00		-
320	73.08.02.2022.320.003.001.005	VESTUARIO	45,39	-45,39		-

380	73.08.07.2022.380.002.001.002	Materiales de Impresión, Fotografía, Reproducción y Publicaciones (ADQUISICIÓN DE PAPEL MEMBRETADO, ESPECIES VALORADAS DE MATRICULACIÓN, STICKER DE REVISIÓN VEHICULAR Y MOTOS, ESPECIES	62,20	-62,20		-
110	73.08.11.2022.110.002.001.016	Insumos, Materiales y Suministros para Construcción, Electricidad, Plomería, Carpintería, Señalización Vial, Navegación, Contra Incendios y Placas. CAJA CHICA	2.317,96	-1.500,00		817,96
120	73.14.03.2022.120.003.012	Adquisición de mobiliario escritorios estanterías - control administrativo	8.385,10	-1.605,15		6.779,95
120	73.14.03.2022.120.003.018	MOBILIARIOS - SOPORTE DE RED (ARRASTRE 2021)	485,66	-485,66		-
110	77.02.01.2022.110.002.001.031	SEGUROS(gastos por contratos de seguros personales de propiedad Municipal)	3.885,45	-3.885,45		-
120	78.01.04.2022.120.002.006	TRANSFERENCIAS Y DONACIONES AL SECTOR PRIVADO NO FINANCIERO	20,00	-20,00		-
120	78.02.04.2022.120.003.021	TRANSFERENCIAS Y DONACIONES AL SECTOR PRIVADO NO FINANCIERO (ARRASTRE 2021)	1.784,92	-784,92		1.000,00
120	84.01.03.2022.120.003.013	Adquisición de mobiliario escritorios estanterías propiedad planta y equipo	1.600,00	-1.600,00		-
110	84.01.04.2022.110.003.001.011	MAQUINARIAS Y EQUIPOS (Larga Duración)	10.571,10	-4.000,00		6.571,10
320	84.01.04.2022.320.006.001.003	MAQUINARIA Y EQUIPOS-CABINAS RODILLOS-LIFTER RECOLECTOR HINO	40,00	-40,00		-
320	84.01.04.2022.320.007.001.006	MAQUINARIA Y EQUIPOS (TRIATOR), ADQUISICIÓN DE EQUIPO PARA DETERMINACION DE DUREZA EN EL AGUA - ADQUISICION DE GPS MAP 64X	241,47	-241,47		-
110	84.01.06.2022.110.003.001.012	HERRAMIENTAS DE LARGA DURACIÓN (PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS)	50,00	-50,00		-
320	84.01.06.2022.320.006.001.005	HERRAMIENTAS Y EQUIPOS	10,00	-10,00		-
380	75.05.01.2022.380.002.001.011	Mantenimiento y Reparaciones (MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DMTTA)	11.689,81	-3.689,81		8.000,00
120	84.01.07.2022.120.003.014	Adquisición de equipos informáticos - computadoras impresoras	146,00	-146,00		-
120	84.01.07.2022.120.003.015	Adquisición de componentes informáticos	2.500,00	-2.500,00		-
120	84.01.07.2022.120.003.023	BIENES MUEBLES - EQUIPOS SISTEMAS Y PAQUETES INFORMATICOS (ARRASTRE 2021)	441,86	-441,86		-
310	75.01.03.2022.310.004.016.006	CABECERA PARROQUIAL PISTISHI - MEJORAMIENTO DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO Y TANQUE DE TRATAMIENTO	16.713,06		16.219,61	32.932,67
220	77.01.02.2022.220.004.006.003	TASAS GENERALES IMPUESTOS CONTRIBUCIONES PERMISOS, LICENCIAS Y PATENTES-MANCOMUNIDAD	4.799,80		30.000,00	34.799,80
			SUMAN IGUALES	-46.728,37	46.728,37	

3. Suplementos de créditos.- Son incrementos en las partidas presupuestarias, modificando el monto total del presupuesto municipal.

- a) El nuevo recurso correspondiente al ingreso de la Aseguradora Alianza por concepto del siniestro por hurto del computador LAPTOP HP PROBOOK 440 G2 CORE 17, se destinará para el gasto de la reposición del mismo mediante su proceso de contratación pública. El nuevo ingreso asciende a un monto de \$1.215,00.

INGRESO				
ÍTEM PRESUPUESTARIO	DETALLE	Monto Inicial	Incremento	Codificado
19.04.99.2022.1.001	OTROS NO ESPECIFICADOS	19.175,91	1.215,00	20.390,91
TOTAL INGRESOS			1.215,00	

GASTO				
ÍTEM PRESUPUESTARIO	DETALLE	CODIFICADO	INCREMENTO	NUEVO SALDO
84.01.07.2022.110.006.001.001	EQUIPOS, SISTEMAS Y PAQUETES INFORMÁTICO (Larga Duración)	1.876,15	1.215,00	3.091,15
TOTAL GASTOS			1.215,00	

CAPÍTULO II EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA DE GASTOS

BASE LEGAL:

El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su sección V establece en el artículo 119.- Seguimiento y evaluación de la ejecución presupuestaria.- La evaluación física y financiera de la ejecución de los presupuestos de las entidades contempladas en el presente Código, será responsabilidad del titular de cada entidad u organismo y se realizará en forma periódica. Los informes de evaluación serán remitidos al ente rector de las finanzas públicas en coordinación con la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundidos a la ciudadanía. El ministro a cargo de finanzas públicas efectuará la evaluación financiera global semestral del Presupuesto General del Estado y la pondrá en conocimiento del Presidente o Presidenta de la República y de la Asamblea Nacional en el plazo de 90 días de terminado cada semestre. Para los Gobiernos Autónomos Descentralizados, aplicará una regla análoga respecto a sus unidades financieras y de planificación. Cada ejecutivo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, presentará semestralmente un informe sobre la ejecución presupuestaria a sus respectivos órganos legislativos.

Según normativa la Dirección Financiera, emite dicho informe de seguimiento y evaluación del presupuesto de gasto de la Institución.

SITUACIÓN DE LOS GASTOS:

- Ejecución de programas presupuestarios.-** Dentro de la estructura programática la Municipalidad presenta 7 Direcciones, dentro de cada uno de los programas se enmarca el presupuesto asignado, que son gestionados mediante el POA institucional alineados al cumplimiento de objetivos de las unidades. La ejecución presupuestaria de la municipalidad con corte al 31 de octubre del año en curso refleja un porcentaje del 43%, al respecto, en el mes de agosto se realizó un incremento al presupuesto recursos que se financió con la transferencia estimada anualizada correspondiente al segundo cuatrimestre del ejercicio fiscal 2022 por un monto de \$783.014,88, asignación que sube el monto del codificado y su ejecución si no se realiza en los tiempos previstos tiende a descender. A continuación, el detalle de la ejecución general por programas desde enero a octubre del 2022.

EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA POR DIRECCIONES						
DENOMINACIÓN	CODIFICADO (C) = A + B	CERTIFICADO (D)	COMPROMETIDO (E)	DEVENGADO (F)	EP	ECERT
MOVILIDAD	389.833,48	265.384,29	253.188,03	179.637,74	46%	68%
OBRAS PÚBLICAS	4.638.145,89	3.691.636,49	2.479.125,81	2.418.178,58	52%	80%
PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	8.114.961,06	4.512.733,89	3.148.183,97	1.788.545,18	22%	56%

DESARROLLO CANTONAL	3.196.924,25	2.525.800,19	2.342.655,75	1.981.649,16	62%	79%
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	139.080,15	101.660,83	101.039,75	100.892,19	73%	73%
FINANCIERO	2.570.356,37	1.655.179,46	1.529.870,20	1.484.573,20	58%	64%
ADMINISTRATIVO	2.197.950,90	1.373.934,94	1.283.565,98	1.285.899,71	59%	63%
SUMAN	21.247.252,10	14.126.330,09	11.137.629,49	9.239.375,76	43%	66%

2. Ejecución presupuestaria por grupo de gasto.

EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA POR GRUPO DE GASTO							
PARTIDA	DENOMINACIÓN	CODIFICADO (C) = A + B	CERTIFICADO (D)	COMPROMETIDO (E)	DEVENGADO (F)		
						EP	ECERT
5	EGRESOS CORRIENTES	2.268.521,56	1.539.971,70	1.491.890,00	1.475.303,40	65%	68%
51	EGRESOS EN PERSONAL	1.483.119,18	976.716,47	977.512,37	993.150,14	67%	66%
53	BIENES Y SERVICIOS DE CONSUMO	333.777,55	221.808,45	176.102,45	166.029,71	50%	66%
56	EGRESOS FINANCIEROS	324.575,80	259.538,91	259.538,91	238.179,26	73%	80%
57	OTROS EGRESOS CORRIENTES	31.139,03	12.151,05	8.979,45	8.187,47	26%	39%
58	TRANSFERENCIAS O DONACIONES CORRIENTES	95.910,00	69.756,82	69.756,82	69.756,82	73%	73%
7	EGRESOS DE INVERSIÓN	15.393.021,86	10.049.776,35	8.173.223,37	6.314.155,67	41%	65%
71	EGRESOS EN PERSONAL PARA INVERSIÓN	3.805.447,31	2.533.240,34	2.521.960,78	2.511.433,54	66%	67%
73	BIENES Y SERVICIOS PARA INVERSIÓN	3.862.932,08	2.459.051,83	1.539.623,26	1.283.368,45	33%	64%
75	OBRAS PÚBLICAS	7.383.368,01	4.753.602,30	3.807.867,07	2.215.968,23	30%	64%
77	OTROS EGRESOS DE INVERSIÓN	173.819,23	160.696,57	160.586,95	160.200,14	92%	92%
78	TRANSFERENCIAS O DONACIONES PARA INVERSIÓN	167.455,23	143.185,31	143.185,31	143.185,31	86%	86%
8	EGRESOS DE CAPITAL	2.374.459,62	1.897.538,80	885.925,72	885.925,72	37%	80%
84	BIENES DE LARGA DURACIÓN (PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO)	2.083.043,29	1.788.521,88	777.908,80	777.908,80	37%	86%
87	INVERSIONES FINANCIERAS	290.416,33	108.016,92	108.016,92	108.016,92	37%	37%
88	TRANSFERENCIAS O DONACIONES DE CAPITAL	1.000,00	1.000,00	-	-	0%	100%
9	APLICACIÓN DEL FINANCIAMIENTO	1.309.521,57	639.043,24	586.590,40	563.990,97	43%	49%
96	AMORTIZACIÓN DE LA DEUDA PÚBLICA	635.433,70	369.428,08	369.428,08	376.710,72	59%	58%
97	PASIVO CIRCULANTE	674.087,87	269.615,16	217.162,32	187.280,25	28%	40%

TOTALES:	21.345.524,61	14.126.330,09	11.137.629,49	9.239.375,76	43%	66%
-----------------	---------------	---------------	---------------	--------------	-----	-----

Fuente: Sistema E-GOB

- a) **Gasto de personal.**- La ejecución de este grupo de gasto fue del 67% registrado al mes de octubre, de acuerdo a las proyecciones mensuales se cumple con la ejecución presupuestaria esperada, la Dirección Financiera conjuntamente con la Unidad de Talento Humano y las direcciones procedieron a analizar los cargos que no se encuentran financiados para todo el año fiscal por lo que se ha contemplado dentro de la reforma de traspasos de créditos para su correspondiente financiamiento.
- b) **Bienes y servicios de consumo.**- En este grupo de gasto se ha ejecutado el 50%, gastos que corresponden a los gastos operativos de la institución, rendimiento que refleja debido a factores como los de contratación para servicios de mantenimiento y los pagos oportunos de los mismos, sin embargo, en el último semestre se ejecutará en base a la planificación POA.
- c) **Otros gastos corrientes.**- Los gastos correspondientes al pago específicamente de los intereses al Banco de Desarrollo correspondiente al préstamo para la ejecución del Plan maestro se ejecuta como se ha planificado de acuerdo a la tabla de amortización, los otros gastos como: Seguros, tasas, comisiones, fondos de caja chica, se lo realiza en función de las necesidades de la institución.
- d) **Bienes de larga duración.**- El nivel de ejecución de este grupo es del 37%, su ejecución no es la esperada hasta el mes de octubre, su diferencia radica en que por la falta de financiamiento para cumplir el requerimiento en su totalidad se ha esperado a la reforma presupuestaria que se ha realizado en el mes de agosto y en el mes de octubre, sin embargo, aún no se liquidan la mayor parte de sus procesos por el tiempo que llevan en contratación pública.
- e) **Obras públicas.**- La planificación respecto a las obras se ha ejecutado en el 30% y certificado en un 64%, en relación al mes de agosto que se encontraba en una ejecución del 20% y una certificación del 58%; lo que significa que los procesos se están liquidando en un porcentaje de avance no esperado con la Planificación Operativa Anual, y haciendo énfasis al programa de la Dirección de Planificación área principal sobre la ejecución de la obra pública se ha certificado el 55% de su codificado, debo manifestar también que según estudios realizados por la Jefatura de proyectos varias obras no han sido ejecutados por la falta de documentación habilitante de las comunidades. El bajo porcentaje de ejecución presupuestaria corresponde también al pago de planillas del Plan maestro de la matriz considerando que son rubros altos, obra que se encuentra en la etapa final de ejecución.
- f) **Bienes y servicio para la inversión.**- Este rubro de gasto corresponde específicamente a la compra de materiales para la construcción, recursos que en su gran mayoría corresponde al presupuesto participativo, representa una baja ejecución presupuestaria 33% de acuerdo a lo planificado; sin embargo, los estudios se

encuentran certificados en un 64%, se espera que al finalizar el año fiscal su ejecución cumpla con la ejecución esperada.

- g) **Aplicación del financiamiento.**- La ejecución representa un porcentaje de ejecución del 43%, este rubro depende directamente de la gestión de la Dirección de Obras Públicas, ya que los recursos que consta en este rubro, corresponde al pago de obras de años anteriores.
- h) **Amortización de la deuda pública.**- La ejecución se cumple en su totalidad (59%), valor registrado hasta el mes de agosto contablemente, rubro que corresponde al pago del capital al BDE correspondiente al préstamo de los planes maestros

CAPITULO III RESUMEN DE LA ESTRUCTURA PRESUPUESTARIA REFORMADA DE INGRESOS Y GASTOS.

El presupuesto de la Municipalidad se incrementa en un monto de \$1.215,00, por lo tanto, con la presente reforma el presupuesto codificado es de **\$21.248.467,10**. A continuación el detalle de las sumas iguales entre ingresos y gastos a nivel de grupos.

INGRESOS				
GRUPO	ASIGNACIÓN ORIGINAL	INCREMENTO DE CRÉDITOS	DISMINUCIÓN DE CRÉDITOS	PRESUPUESTO CODIFICADO
INGRESOS CORRIENTES	1.561.839,50	1.215,00		1.563.054,50
INGRESOS DE CAPITAL	9.380.926,05	-	-	9.380.926,05
INGRESOS DE FINANCIAMIENTO	10.304.486,55	-	-	10.304.486,55
SUMAN	21.247.252,10	1.215,00	-	21.248.467,10

GASTOS				
GRUPO	ASIGNACIÓN ORIGINAL	INCREMENTO DE CRÉDITOS	DISMINUCIÓN DE CRÉDITOS	PRESUPUESTO CODIFICADO
EGRESOS CORRIENTES	2.129.238,20	-	-	2.129.238,20
EGRESOS DE INVERSIÓN	15.382.975,08	-	-	15.382.975,08
EGRESOS DE CAPITAL	2.373.289,76	1.215,00	-	2.374.504,76
APLICACIÓN DEL FINANCIAMIENTO	1.361.749,06	-	-	1.361.749,06
SUMAN	21.247.252,10	1.215,00	-	21.248.467,10

CAPITULO IV CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIÓN: De cumplirse con la programación financiera donde no existe nuevos ingresos en esta reforma, existirá la liquidez necesaria para ejecutar con los gastos programados.

RECOMENDACIÓN: Según las consideraciones señaladas, solicito se ponga a criterio de los señores miembros del Concejo Municipal para la aprobación de este informe de reforma presupuestaria, siendo la siguiente:

1. Creación de partidas presupuestarias nuevas en la Dirección de Desarrollo Cantonal por un monto de **\$6.779,95**.
2. Traspaso de los fondos entre las diferentes direcciones de la municipalidad, monto que asciende a **\$46.728,37**.
3. Incremento de recursos a las partidas de gasto existentes, recurso proveniente de la Aseguradora Alianza por concepto del siniestro por hurto del computador LAPTOP HP PROBOOK 440 G2 CORE 17, por el monto de **\$1.215,00**.

DISPOSICIÓN FINAL.

ÚNICA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y página web institucional.

Dada y firmada en el cantón Alausí, a los 14 días del mes de noviembre del 2022.



Firmado electrónicamente por:
**AURIO
RODRIGO REA**

Ing. Aurio Rodrigo Rea Yanes.

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ.**



Firmado electrónicamente por:
**CRISTIAN
FERNANDO RAMOS
CEPEDA**

Abg. Cristian Fernando Ramos Cepeda.

**SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ.**

CERTIFICACIÓN: Ab. Cristian Fernando Ramos Cepeda, Secretario de Concejo Municipal, certifico que la ORDENANZA QUE CONTIENE LA TERCERA REFORMA AL PROYECTO DEL PRESUPUESTO DEL EJERCICIO ECONÓMICO PARA EL AÑO 2022, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ, fue analizada, discutida y aprobada en primer debate en sesión extraordinaria de concejo el sábado 12 de noviembre de 2022, y en segundo debate en sesión extraordinaria de concejo el día lunes 14 de noviembre de 2022.

Alausí, 14 de noviembre de 2022.



Abg. Cristian Fernando Ramos Cepeda.

**SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL GOBIERNO
 AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ.**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ. Alausí, lunes 14 de noviembre de 2022. De conformidad con lo que dispone los artículos 322 y 324, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono y dispongo la promulgación de LA ORDENANZA QUE CONTIENE LA TERCERA REFORMA AL PROYECTO DEL PRESUPUESTO DEL EJERCICIO ECONÓMICO PARA EL AÑO 2022, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ, en la Página web institucional y en el Registro Oficial.



Ing. Aurio Rodrigo Rea Yanes.

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
 DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ.**

SECRETARÍA DE CONCEJO. Alausí, lunes 14 de noviembre de 2022, sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la presente Ordenanza el Ing. Aurio Rodrigo Rea Yanes Alcalde del cantón Alausí.



Abg. Cristian Fernando Ramos Cepeda.

**SECRETARIO DE CONCEJO DEL GOBIERNO
 AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ.**

ORDENANZA DE APROBACIÓN Y GESTIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN AZOGUES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución del Ecuador establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, por lo que tienen facultades ejecutivas y legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

De acuerdo con la norma constitucional, entre otras competencias exclusivas de los gobiernos municipales, deben planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial con las distintas instancias territoriales, a fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y la Ley Orgánica de Uso y Gestión del Suelo, determinan que los gobiernos autónomos descentralizados municipales deben ejercer la antes referida competencia con la participación y organizada de la ciudadanía, mecanismo que asegura atender sus necesidades y demandas.

El Plan del Buen Vivir y Ordenamiento Territorial (PBVO'T) 2014 -2019 del cantón Azogues, cuya actualización fue aprobada por el Órgano Legislativo el 12 de febrero de 2015, no llegó a establecer las determinantes o actuaciones urbanísticas necesarias para concretar la visión de un cantón ordenado y planificado en el largo plazo y terminó su vigencia en el año 2019, por lo cual se estableció la necesidad de Actualizar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) hasta el año 2025 y complementarla con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) con una proyección poblacional hasta el año 2032.

El crecimiento del cantón Azogues en las últimas décadas producto de su posición estratégica en la región, así como de los efectos de grandes procesos migratorios y remesas, determina la necesidad de plantear instrumentos que viabilicen una visión estratégica, con un enfoque de respeto al ambiente y adaptación a los efectos del cambio climático.

Pese a que el sistema territorial presenta múltiples potenciales culturales, de conectividad con otros asentamientos, de un entorno cultural y paisajístico que permitiría potenciar el patrimonio material e inmaterial para el desarrollo de nuevas actividades como el turismo, también se han identificado problemas que afectan estructuralmente a la población y su entorno natural y edificado.

Los efectos de la pandemia COVID19 demandan cambios rápidos y una mejora en la adaptación y toma de decisiones de las autoridades para superar los efectos sociales, económicos y ambientales que se han generado, por lo que es momento que la ciudad y el cantón enfoquen sus esfuerzos para orientar el crecimiento urbano, dinamizar la economía local y fortalecer institucionalmente el rol del GAD Municipal como agente de cambio, articulado al sector privado,

a fin de dar cumplimiento a las directrices de la Nueva Agenda Urbana que fuera discutida en el país, en Hábitat III, los compromisos internacionales adoptados en el Acuerdo de París sobre cambio climático, el Marco de Sendai para la Reducción de Riesgos de Desastres y la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS); todos ellos apuntando a la siguiente década como un hito para evaluar los avances de cada comunidad y entorno a nivel planetario.

La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Azogues (PDOT), es un proceso y una estrategia de planificación de carácter técnico-político, a través de la cual se buscó configurar, en el corto, mediano y largo plazo, una visión de futuro para el desarrollo sustentable y equitativo del cantón, dando como resultado el planteamiento de escenarios de mejor calidad de vida para la población, permitiendo organizar el uso y ocupación del territorio, acorde con sus potencialidades y limitaciones, de forma coherente a las expectativas y aspiraciones de la población, relacionadas con los objetivos sectoriales de los componentes biofísico, riesgos, económico productivo, social, patrimonio y cultura, asentamientos humanos, movilidad e infraestructura, y el componente político institucional. Busca la mejora de servicios y el facilitar el acceso a los beneficios del desarrollo de manera equitativa e inclusiva. La aplicación del PDOT en el territorio cantonal, a través de la implementación de programas, proyectos y acciones permitirán construir el modelo territorial que todos aspiramos en el largo plazo, para lo cual se aplicarán las estrategias de actuación territorial en el marco de la articulación de los territorios parroquiales, cantonal, provincial y nacional, y en relación a los objetivos de desarrollo sostenible (ODS).

El PDOT, comprende tres etapas de análisis territorial: Diagnóstico Estratégico, Propuesta y Modelo de Gestión, consensuados con los actores del Sistema Cantonal de Participación Ciudadana, en los que se definieron objetivos articulados en los diferentes niveles territoriales y sectoriales. El Plan nos permite conocer el espacio geográfico en donde se desenvuelven las actividades para procurar su desarrollo equilibrado con los actores involucrados en el territorio.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) es un nuevo instrumento de planificación establecido desde la aprobación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (2016) como un complemento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal (PDOT), reforzando de esta manera la competencia constitucional y exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales para ejercer el control sobre el uso y la ocupación del suelo de sus jurisdicciones.

Dicha complementariedad obliga a considerar los elementos de la visión, objetivos y lineamientos estratégicos del PDOT a fin de viabilizar su aplicación mediante las políticas, normativas e instrumentos de gestión definidas en la ley, mismas que, a través de su cumplimiento, buscarán potencializar el marco de acción del Gobierno Autónomo Municipal de Azogues, como la entidad que debe normar y controlar la organización y crecimiento de su circunscripción territorial, considerando el enfoque de sostenibilidad a largo plazo, los desafíos y parámetros determinados a nivel mundial con los ODS y con la Agenda Urbana Nacional.

La Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Azogues (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) gozan de legitimidad expresada en los diferentes espacios de participación ciudadana que se establecieron durante su formulación, lo cual garantiza aprobación y aplicación.

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN AZOGUES

CONSIDERANDO:

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo número 3, establece que son deberes primordiales del Estado: “...5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. y; 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización...”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en sus artículos 23, 24 y 30, establece que las personas tienen derecho: “...a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad...”, “...a la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre.”, así como el “... a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en sus artículos 14 y 66 numeral 27 reconoce y garantiza a las personas el derecho a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, Sumak Kawsay;

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 95, dispone que: “...La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 100, establece que: "...La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo...";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 238, prescribe: "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. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales";

Que, la Constitución de la República en su artículo 241 dispone que: "la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados";

Que, la Constitución de la República en su artículo 248 establece que: "se reconocen las comunidades, comunas, recintos, barrios y parroquias urbanas. 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, la Constitución de la República en su artículo 264, establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas: "1. planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 275 establece: "...La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente...";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 276, numeral 6 establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo: "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, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 277, en su numeral 2 dispone como deber general del Estado: "Dirigir, planificar y regular el proceso de desarrollo";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 376, dispone 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, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 409 determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional y establece que: “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, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 415 dispone que: “el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentive el establecimiento de zonas verdes”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 54, referente a las Funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, en sus literales “a”, “b”, “c”, “i” dispone: “a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 55 literales “a”; “b”; “c”; “d”; “e”; “g”; “h”; “j”; y, “k” dispone que: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: “a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana; d) Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley; e) Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de su circunscripción cantonal; g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos y los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley; h) Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines; j) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que

establezca la ley; y, k) Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas”;

Que, el Código de Planificación y Finanzas Públicas en su artículo 10 inciso segundo, dispone la construcción de una “Estrategia Territorial Nacional” y procedimientos de coordinación y armonización entre el gobierno central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados para permitir la articulación de los procesos de planificación territorial en el ámbito de sus competencias;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en su artículo 12 dispone que: “La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en sus territorios”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 15 inciso primero dispone que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 41 establece que: “...los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo”. El inciso tercero dispone que “serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 9 dispone 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. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 10 dispone como objeto del ordenamiento territorial los siguientes: “1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio; 2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio; 3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 11, en su numeral 3 dispone “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo.”;

Que, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que: “El proceso de formulación o actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 12, respecto de los instrumentos de ordenamiento territorial cantonales dispone; “... son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 15, respecto de la naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial dispone que; “... Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 27 dispone que: “Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales ... contendrán un Plan de Uso y Gestión del Suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo respecto de la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 30 dispone que “estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión”, así como su actualización “debe preservar su completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en el artículo 44 dispone que: “La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 90, inciso segundo, dispone que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo

relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 91, establece las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales para el uso y la gestión del suelo, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley;

Que, la ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el artículo 111 respecto de las infracciones y sanciones a la gestión del suelo sujetas al control de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, dispone: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales... establecerán la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la gestión del suelo, en el marco de sus competencias y circunscripción territorial, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa”;

Que, la disposición transitoria quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención”;

Que, la disposición transitoria décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: “Hasta que se apruebe la normativa técnica correspondiente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán los parámetros técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contraponga a esta Ley”; y,

En ejercicio de la facultad prevista en el artículo 264, inciso final, de la Constitución de la República; artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; y, artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo,

EXPIDE:

ORDENANZA DE APROBACIÓN Y GESTIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN AZOGUES

TÍTULO I GENERALIDADES

CAPÍTULO I DEFINICIÓN, OBJETO, CONTENIDOS, DOCUMENTOS, COMPONENTES, PRINCIPIOS Y ALCANCE DEL PDOT Y PUGS

Art. 1.- Definiciones. -El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial -PDOT-, constituye el instrumento de planificación que tiene como propósito 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 del cantón Azogues.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo-PUGS-, es el instrumento de planificación y gestión que forma parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial -PDOT- que permite articular la norma urbanística con contenidos estandarizados y criterios generales para la regulación y gestión del uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón Azogues, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Para efectos de aplicación, se entenderá al PUGS como un instrumento complementario del PDOT.

Por su alcance y contenidos el PDOT es vinculante a la gestión de la administración pública y es orientativo para los demás sectores, mientras el PUGS es vinculante para ambos sectores (público y privado).

Art. 2.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto aprobar la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y de Gestión del Suelo del cantón Azogues, provincia del Cañar.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial actualiza la visión, objetivos estratégicos, indicadores, programas y proyectos y, el Plan de Uso y Gestión del Suelo los viabiliza en el territorio en calidad de instrumento complementario de planificación y gestión, siendo este último vinculante y de cumplimiento obligatorio para personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

El ordenamiento territorial tendrá por objeto:

- a. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio;
- b. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio; y,
- c. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas.

El PDOT establece las acciones, objetivos y prioridades del desarrollo del cantón. Los planes, programas y proyectos, impulsados por la administración municipal deberán sujetarse a dichas prioridades con el propósito de garantizar un desarrollo armónico y sostenible.

Serán nulos de pleno Derecho los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al PUGS, sin perjuicio de la

responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación. (Tomar en cuenta considerando para esta inclusión que deviene del COA)

Art. 3.- Contenidos y Documentos del PDOT y del PUGS. –

Los documentos de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo constituyen elementos cuyos componentes deben ser interpretados e interrelacionados de tal manera que su aplicación viabilice el modelo territorial deseado implementando la visión, objetivos estratégicos, políticas, programas y proyectos, así como las regulaciones de suelo y los instrumentos de gestión en ellos establecidos.

Para efectos de aplicación de la ordenanza en adelante se podrá hacer referencia al PDOT y al PUGS en su calidad de instrumento complementario como Plan.

Art. 4.- Contenidos de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT).

-

Los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial son los siguientes:

- a. Diagnóstico Estratégico: Cuenta con el análisis de los problemas y potencialidades de los componentes: biofísico, riesgos, social, patrimonio y cultura; económico-productivo, asentamientos humanos, movilidad, energía y conectividad, y, político institucional;
- b. Propuesta: Que incluye la mirada prospectiva del territorio (Visión), objetivos estratégicos de desarrollo, políticas, estrategias, metas e indicadores, programas y proyectos sobre el modelo territorial deseado que armonizan la relación urbano-rural para mejorar la calidad de vida de la población;
- c. Modelo de Gestión: Que incluye los procedimientos y acciones que encaminan a la implementación de la propuesta del PDOT a partir de la estructura organizacional del GAD acorde a las necesidades y a la articulación con otros actores para solventar los problemas y fomentar las potencialidades; y,
- d. Síntesis de la actualización: Que establece un resumen de los principales elementos que forman parte de la actualización y tiene fines predominantemente informativos.
- e. Matriz de alineación al PND

Art. 5. - Contenidos del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS). - Los contenidos del Plan de Uso y Gestión del Suelo, son los siguientes:

- a. Diagnóstico Cantonal y de los Principales Asentamientos Humanos: Que incorpora la información del estado general de la ocupación del suelo y las principales características a nivel cantonal y urbano, especialmente de la valoración del sistema de soporte de los centros poblados;
- b. Componente Estructurante: Que incorpora el diagnóstico territorial para la definición de la estructura urbano-rural, así como la definición de los límites urbanos de los principales asentamientos humanos del cantón, la clasificación y subclasificación de suelo;

- c. Componente Urbanístico: Que define las determinantes de uso y ocupación, y edificabilidad de las diferentes clasificaciones y subclasificaciones del suelo del cantón, así como las normas urbanísticas y los instrumentos de gestión de suelo para la implementación del Plan;
- d. Expediente del Proceso de Participación Ciudadana: En el que se incorpora la información del proceso de aporte ciudadano en la formulación del PUGS; y,
- e. Planos Anexos y Fichas de Ordenación Territorial: Que incorporan la información relativa a las determinaciones urbanísticas en el territorio cantonal.

Art. 6.- Documentos del PDOT y del PUGS. -

Los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo se desarrollan a través de los siguientes documentos:

1.- TOMO I.- Documento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial:

- a. Análisis del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Vigente y Mapeo de Actores;
- b. Diagnóstico estratégico del PDOT;
- c. Propuesta del PDOT;
- d. Modelo de Gestión del PDOT; y,
- e. Síntesis de la Actualización del PDOT y PUGS

2.- TOMO II.- Plan de Uso y Gestión del Suelo:

- a. Diagnóstico Cantonal y de los Principales Centros Poblados;
- b. Componente Estructurante;
- c. Componente Urbanístico;
- d. Expediente del Proceso de Participación Ciudadana; y,
- e. Planos Anexos y Fichas de Ordenación Territorial

Los documentos del PDOT y del PUGS constituyen un instrumento único e integral, cuenta con justificativos técnicos que darán lugar a las determinaciones prioritarias de carácter estratégico y las normativas de regulación del suelo que deben aplicarse en el cantón Azogues para alcanzar la visión propuesta, cumplir los objetivos estratégicos y ejecutar los planes, programas y proyectos que viabilicen el modelo territorial deseado.

Todas las normativas relacionadas con el PDOT y el PUGS deben ser analizadas e interpretadas según los contenidos y documentos, ajustándose a los fines y propósitos en ellos establecidos, a las estrategias y políticas señaladas en las memorias correspondientes.

Art. 7.- Principios de aplicación. -

Para la aplicación de la presente ordenanza se considerarán los siguientes principios rectores para el ordenamiento territorial y planeamiento del uso y gestión del suelo:

1. Sostenibilidad- Se promoverá el desarrollo económico, social y ambiental, para garantizar la satisfacción de necesidades de las presentes y futuras generaciones en el ámbito cantonal;
2. Equidad territorial y justicia social. - Todas las decisiones garantizarán a la población, que se asienta en el área urbana y rural del cantón Azogues, la inclusión e igualdad de oportunidades de acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir y el desarrollo sostenible;
3. Autonomía. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Azogues, ejercerá sus competencias de ordenamiento territorial, de regulación del uso y ocupación del territorio, del control de edificaciones y de gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales aplicables;
4. Coherencia. - Las decisiones que se tomen respecto del ordenamiento territorial y el uso y gestión del suelo deberán guardar armonía y coherencia con la realidad social, cultural, económica y ambiental del cantón;
5. Concordancia. - Las decisiones territoriales deberán estar articuladas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad;
6. Derecho a la ciudad y al territorio. - El derecho a la ciudad incluye el ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia; gestión democrática mediante la participación democrática, mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas y; la función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación; y,

El derecho a la ciudad y al territorio determina la relación de las áreas rurales y urbanas como complementaria y dependiente; y propiciará el equilibrio de los derechos de sus habitantes atendiendo a la vocación de cada entorno y a sus necesidades del desarrollo, respetando a la naturaleza y a la ocupación racional y sustentable de sus recursos.
7. Función pública del urbanismo. - Todas las decisiones relativas a la planificación, uso y gestión del suelo se desarrollarán en base al interés social y la garantía de los derechos de los ciudadanos; y,
8. Distribución equitativa de las cargas y los beneficios. - Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los actores implicados en los procesos urbanísticos.

Art. 8.- Métodos de interpretación. - Las normas previstas en la presente ordenanza se interpretarán en el sentido que más se ajuste a la misma en su integridad, atendiendo sus principios de aplicación y en caso de duda, se interpretará en el sentido que más favorezca a la plena vigencia de los derechos de los ciudadanos y de la naturaleza.

Art. 9.- Glosario. - Para el entendimiento de la presente normativa se utilizarán los siguientes términos implicando cada uno lo siguiente:

Área útil. – Superficie de un terreno susceptible de receptor edificación o para receptor aprovechamiento urbanístico para el trazado de nuevos predios con capacidad de receptor edificación, así como para el trazado de vías y el establecimiento de áreas verdes y equipamientos. No se consideran como área útil de un terreno las áreas correspondientes a márgenes de protección de líneas de alta tensión u otras infraestructuras en las que no se permita construcción, las áreas de riberas y márgenes de protección de ríos, quebradas u otros elementos hídricos, zonas susceptibles de inundación o inestabilidad geológica y áreas determinadas de conformidad a la presente ordenanza como no edificables por superar el rango máximo de pendiente;

Área Edificable o Área Neta. - Corresponde a la superficie de un predio que puede ser sujeto de edificación una vez que se han restado las áreas correspondientes a los retiros, márgenes de protección de infraestructura y otras áreas que no son susceptible de ser edificadas de conformidad a las disposiciones y regulaciones normativas emitidas por el GAD Municipal de Azogues;

Afectaciones. - Son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, constituyen cargas urbanísticas que limitan uso y ocupación del suelo y por tanto el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras. Las afectaciones podrán ser establecidas por obra o interés público o por protección de conformidad a lo establecido en la Ley;

Afectaciones por obra o interés público. - Son aquellas afectaciones determinadas en los instrumentos de planeamiento del GAD Municipal de Azogues con el fin de implementar obra pública, equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras intervenciones de interés público definidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus instrumentos complementarios;

Afectaciones por protección. - Son aquellas afectaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como oleoductos, poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas;

Aprovechamiento Urbanístico. – Capacidad de uso y ocupación otorgado para un predio en el ordenamiento territorial y la planificación complementaria en cuanto a alturas de construcción, áreas edificables, retiros y usos susceptibles de implantación;

Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS). - Será entendido como la relación entre la superficie edificada en planta baja y la superficie total del predio. El coeficiente de ocupación de suelo se indicará mediante porcentaje (%);

Coefficiente de Ocupación de Suelo Total (COT). - Será entendido como la relación entre la superficie total edificable y el área total del predio. El coeficiente de ocupación total se indicará mediante porcentaje (%);

Condominio (o Propiedad Horizontal). - Bien inmueble que se gestiona bajo el régimen de propiedad horizontal por contar con espacios comunes que son gestionados y cuidados solidariamente por sus copropietarios; por tanto, una persona es la propietaria de la unidad que adquiere y copropietaria de los espacios comunes;

Cota de referencia. - La altitud que sirve como cota 0 (cero) o nivel de referencia para la ejecución de la urbanización, también se aplica como medición de la altura de la edificación, el detalle para su utilización se determina en la presente ordenanza;

Cota natural del terreno. - Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora sobre el mismo. La modificación del perfil natural del terreno debe llevar aparejada el correspondiente proyecto de movimiento de tierras o de urbanización;

Determinantes de Uso y Ocupación. – Parámetros que regulan la capacidad de aprovechamiento y edificabilidad de un predio;

Edificabilidad. – Cantidad de metros cuadrados que se pueden construir en un terreno asignado por la planificación urbanística cantonal; podrá establecerse mediante cálculo de las áreas permitidas para receptor edificación al aplicar la normativa vigente o a través de la identificación de un índice;

Fichas de Regulación. - O fichas de regulación urbanística son los instrumentos que contienen las determinaciones y regulaciones básicas para el uso y ocupación de los predios correspondientes a un polígono de intervención territorial;

Fraccionamiento. - Proceso mediante el cual un predio se divide en varios predios, que viabilizan el registro e individualización de los terrenos resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en la presente ordenanza; incluyendo las prescripciones extraordinarias adquisitivas de dominio;

Fraccionamiento agrícola. - Considerase 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 y esta ordenanza;

Franjas de Protección. - Áreas establecidas por la presencia de un elemento natural como un río, quebrada u otro elemento hídrico, así como por la existencia de infraestructuras que requiere para su correcto funcionamiento y garantizar la salud de la población la determinación de condiciones específicas de uso y ocupación, generalmente limitando las actividades que se pueden desarrollar en ellos y la posibilidad de receptor construcción y edificación;

Frente mínimo de un predio. - Es el frente mínimo del lote establecido por la zonificación, que debe ser aplicado para el proceso de fraccionamiento. Se considera frente la dimensión correspondiente a la parte del predio que linda con una vía planificada o existente o hacia un camino público;

Informe Técnico. – Documento que recoge un análisis sobre un asunto determinado. Recoge la problemática y sustenta justificadamente las posibles soluciones;

Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS). - Documento expedido por el ente encargado de Control Urbano o de la sección de Patrimonio según el caso, resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Su determinación gráfica y contenidos estará directamente vinculado a las determinaciones del PUGS y de los instrumentos que lo desarrollen, a través de los cuales se establecen los diferentes tipos de ocupación o uso;

Núcleo de población. - Es el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales de equipamientos y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella, y cuyo suelo puede ser susceptible de delimitarse como suelo urbano;

Marquesina. - Cubierta o alero abierto cuya función principal es la protección de la lluvia y del viento a los usuarios emplazada de manera abierta y aislada como prolongación del vestíbulo de entrada a un edificio o ventanas;

Lote mínimo. - Entendido como la superficie que se fija por parte del GAD Municipal de Azogues a través de las fichas de regulación urbanística para permitir la división u ocupación de un terreno. Los tipos de lote mínimo se establecen en la presente ordenanza;

Planes urbanísticos complementarios. – Instrumentos complementarios de planificación que incluyen los lineamientos de planificación y la norma urbanística que deben ser considerados para el ordenamiento del territorio, correspondiente a la implementación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en la ley, en especial en aquellos casos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios, e instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan;

Planificación Urbanística. – Es el conjunto de instrumentos técnicos y normativos que se redactan para ordenar el uso del suelo y regular las condiciones para su transformación o, en su caso, conservación;

Plano Principal. - Constituye el Plano de fachada predominante con relación a la vía de acceso principal al predio;

Plano de fachada, plano o planos verticales. - Se entenderá por aquellos que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas;

Plano de medianera o fachada medianera. - Será el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse;

Polígonos de Intervención Territorial. (PIT) - Son las áreas urbanas o rurales definidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes;

Retiro o separación a linderos. - Es la distancia horizontal entre el lindero y el plano de fachada correspondiente medida sobre una recta perpendicular a este último. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, y a sus linderos laterales y posteriores son las establecidas en cada caso en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus instrumentos complementarios, contenidas en las fichas de regulación. Estas separaciones son distancias mínimas a las que deberá situarse la edificación;

Rasante. - Es la línea que fija el presente planeamiento, o las figuras que lo desarrollen, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, será considerada como tal el perfil existente. Se entenderá por rasante de la acera la cota de acabado de esta, utilizada para medir la altura de la edificación;

Régimen urbanístico. – Es el conjunto de determinantes que se establecen por parte del GAD para regular el aprovechamiento del territorio, en virtud de la legislación urbanística y el planeamiento asignado por el PDOT y sus instrumentos complementarios;

Servidumbre. - Gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño, se sujetará a las determinaciones legales establecidas por el código civil. Las servidumbres para efectos de normativa del uso y la ocupación de suelo no serán susceptibles de recibir edificación sobre ellas;

Superficie edificada por planta. - Es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación;

Superficie edificada total. - Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, esta superficie será la que se adopte para el cálculo de edificabilidad permitida por el GAD Municipal de Azogues y no podrá ser superior a la permitida según las fichas de regulación urbanística;

Superficie útil Edificada. - Es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de la edificación, que es de directa utilización para el uso al que se destine. Es la superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados, considerando para cuerpos salientes cubiertos y abiertos en alguno de sus lados la mitad de la superficie útil total vinculada a los mismos, y para cuerpos salientes cubiertos y cerrados, la totalidad de dicha superficie. No computarán los espacios no cubiertos vinculados a la vivienda tales como patios, balcones, garajes y similares, esta superficie servirá para el cálculo del coeficiente de ocupación de suelo;

Superficie Edificable. - Es el valor límite que señala el planeamiento a través de las fichas de regulación para determinar el valor máximo de la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión podrá ser señalada por el planeamiento, bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela (fijando las condiciones de ocupación y altura), bien con el coeficiente de edificabilidad. En cualquier caso, se deberá atender a las condiciones más restrictivas derivadas de la aplicación de ambos criterios;

Toldo. - Cubierta de lona u otro material similar a modo de techo, ajustable y abierta de tal forma que permite la circulación, colocado sobre una ventana o puerta, así como en retiros de conformidad con la norma municipal, que proporciona protección contra el sol o la lluvia;

Unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión del Suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios;

Unificación. - Unificación de dos o más predios o parcelas en un solo cuerpo;

Urbanización. - Se entenderá como Urbanización la acción y efecto de destinar un suelo mediante la dotación y construcción de infraestructuras y servicios para fines de ocupación con usos urbanos. Por definición no se deben urbanizar suelos rurales con vocación agrícola, pecuaria o de valor ambiental. Se entenderá por Proyecto de Urbanización la división de un predio en en más de

diez lotes resultantes producto de aplicar las normas de ocupación, lotes mínimos y densidades establecidas en el PUGS; y,

Usos Urbanos. - Son aquellos que para su desarrollo requieren de una infraestructura urbana, lograda a través de procesos de urbanización y de construcción, que le sirven de soporte físico. Se considera que un uso residencial es urbano cuando las áreas de implantación con construcción ocupan mayoritariamente el predio desplazando o eliminando las actividades agropecuarias del mismo. Los usos urbanos guardan relación con usos comerciales y de prestación de servicios, industria y de equipamientos dotacionales.

Art. 10.- Alcance. - La presente ordenanza regula la planeación del desarrollo local y el uso y gestión del suelo en todo el cantón Azogues. Los distintos documentos contenidos en los planes que regulan esta ordenanza integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el texto de la norma, que prevalecerá sobre otros instrumentos que podrán considerarse referenciales.

CAPÍTULO II DE LA VIGENCIA, ACTUALIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PDOT Y DEL PUGS

Art. 11.- Vigencia. - Establézcanse los siguientes periodos de vigencia:

- a. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se formula, con objetivos a alcanzar en un periodo de cinco años a partir de la fecha de aprobación de la presente ordenanza por parte del Concejo Cantonal y su publicación en el Registro Oficial.
- b. El Plan de Uso y Gestión de Suelo se formula para un periodo de vigencia de doce años a partir de la fecha de aprobación de la presente ordenanza por parte del Concejo Cantonal y su publicación en el Registro Oficial.

En cualquier caso, cumplidos los períodos de vigencia señalados, si no existiere aprobación de una nueva actualización, se considerará que la anterior será aplicable hasta contar con un nuevo instrumento debidamente aprobado a fin de evitar la falta de cumplimiento de las competencias municipales para el desarrollo y el ordenamiento territorial, y para el control del uso de suelo y de las edificaciones.

SECCIÓN I ACTUALIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PDOT

Art. 12.- De la Actualización Obligatoria del PDOT.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial deberá actualizado cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Azogues de conformidad a lo establecido en las determinaciones de índole superior establecidas en la Ley, así como por las disposiciones de los organismos rectores que se desprendan de dicha aplicación; para la actualización el GAD deberá emitir los informes justificativos que viabilicen dicho proceso, partiendo de la evaluación del PDOT que se encuentre vigente. Los casos determinados son los siguientes:

- a. Al inicio de gestión de las autoridades del GAD Municipal;
- b. Al determinarse un nuevo Plan Nacional de Desarrollo;
- c. Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implante en la jurisdicción del GAD Municipal del cantón Azogues, y deba adecuarse el PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial; y,
- d. Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

El seguimiento y evaluación que periódicamente realice el GAD Municipal de Azogues por parte de la Dirección de Planificación y la sección responsable del seguimiento del Plan sobre los avances del PDOT establecerá si es precisa la revisión del Plan, así como planteará la necesidad de realizar las modificaciones que sean necesarios por la aparición de nuevos objetivos durante el proceso de ejecución.

En los casos y con los justificativos señalados en la presente ordenanza y las normativas técnicas determinadas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, el GAD Municipal de Azogues a través del equipo técnico que conforme la Dirección de Planificación por modalidad de ejecución de administración directa o contratación, procederá a la revisión y reformulación del PDOT, para ello se adjuntará los informes de seguimiento y evaluación, así como las actas del Consejo de Planificación Cantonal.

Art. 13.- Otros elementos a considerar para la Actualización del PDOT.- Sin perjuicio de lo anteriormente señalado el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrá ser actualizado cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Azogues lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de esta, sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

Los aspectos por considerar para definir la necesidad de actualización no obligatoria son los siguientes:

- a. Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente;
- b. Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial propuesto;
- c. Actualizar los proyectos y programas previstos en el Plan vigente;
- d. Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas;
- e. Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan;
- f. La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los de los municipios circunvecinos y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional con el objeto de armonizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión del Suelo entre municipios circunvecinos; y,

- g. Evaluar el cumplimiento de este, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo, en concordancia con lo establecido en Plan de Desarrollo y el Plan de Gobierno de la nueva administración.

Art. 14. - De las Modificaciones al PDOT. - Se entenderá por modificación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial toda aquella actuación que pueda aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan, de sus principios o componentes fundamentales. Constituyen componentes fundamentales la visión, los objetivos estratégicos de desarrollo y sus políticas derivadas, así como el modelo territorial deseado y las categorías de ordenación territorial que incluyen la definición y clasificación del suelo urbano y rural y constituye la base del componente estructurante del PUGS.

Se consideran modificaciones los cambios que afectan la coherencia de las previsiones de la programación de acciones del PDOT respecto a:

- a. La reprogramación e incorporación de planes, programas y proyectos del PDOT o la supresión de estos en base a los informes de seguimiento y evaluación;
- b. Los elementos del PDOT del modelo territorial correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio que se encuentren directamente relacionados con en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo, la aplicación de la presente disposición sólo podrá darse al darse cumplimiento a las determinaciones de la Ley y las disposiciones del artículo precedente de la presente ordenanza; y,
- c. Los cambios a las metas o indicadores derivados de los procesos de seguimiento y evaluación debidamente justificados.

Toda modificación deberá justificarse en forma expresa con respecto a la necesidad de adoptarla, así como la relación con la visión, objetivos y modelo territorial deseado del Plan y su incidencia sobre éstos.

No alcanzarán la consideración de modificaciones del PDOT los cambios de determinaciones de la Programación de ejecución de los Planes, Programas y Proyectos de Actuación de la propuesta y Modelo de Gestión del Plan que se desprendan del desplazamiento en cuanto a la ejecución de los proyectos, salvo que supongan desfases mayores a un año.

Art. 15. - De los procesos para la Modificación al PDOT. - La Dirección de Planificación por intermedio de la sección responsable de la gestión del Plan de Desarrollo, una vez realizada la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de encontrar la necesidad de efectuar modificaciones al Plan, podrá:

- a. Solicitar a la máxima autoridad del Ejecutivo del GAD Municipal, previo informe favorable del Consejo de Planificación Cantonal, apruebe las modificaciones operativas para una nueva programación del PDOT mediante informes técnicos que evidencien la necesidad de su variación en el PDOT, en todos los casos se demostrará el beneficio del cambio y su relación y aporte a los indicadores y objetivos del PDOT; en el caso de supresión se informará sobre la imposibilidad de su ejecución o aplazamiento. Las

- aprobaciones de este tipo de modificaciones se realizarán mediante resolución administrativa de la máxima autoridad del Ejecutivo del GAD Municipal de Azogues;
- b. Solicitar a la máxima autoridad del Ejecutivo del GAD municipal, ponga en consideración del Concejo Cantonal las modificaciones que tengan relación con cambios en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo relativas a la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental, económico y demás definidas en la Ley que alteren e incidan sustancialmente en la propuesta de planificación, en la ordenación y uso del suelo; para lo cual presentará un expediente específico considerando las determinaciones de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y su Reglamento, así como de la normativa expedida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo. La aprobación del Concejo Cantonal se realizará mediante reforma a la ordenanza respectiva; y,
 - c. Solicitar a la máxima autoridad del Ejecutivo del GAD Municipal, ponga en consideración para aprobación del Concejo Cantonal las modificaciones que tengan relación con la alineación de los proyectos y los objetivos de desarrollo al Plan Nacional de Desarrollo. La aprobación del Concejo Cantonal se realizará mediante reforma a la ordenanza respectiva.

Art. 16. - Del informe de Modificación del PDOT. - El Informe de modificación que emitirá la Dirección de Planificación, deberá contener como mínimo:

- a. Determinación sucinta del tipo de modificación requerida;
- b. Fundamento técnico y jurídico;
- c. Conclusión;
- d. Pronunciamiento o recomendación;
- e. Anexos relacionados con la propuesta de modificación y ajuste a los contenidos del PDOT;
- y,
- f. Firma de responsabilidad.

SECCIÓN II ACTUALIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PUGS

Art. 17. - De la actualización del PUGS. - El Plan de Uso y Gestión de Suelo podrá ser actualizado en su componente urbanístico al inicio de cada gestión municipal.

El contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) podrá ser modificado únicamente conforme lo determina la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, su reglamento a través de justificación técnica en coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias:

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

En los periodos de actualización del PUGS comprendidos dentro de los doce años de vigencia, se deberá respetar el componente estructurante en coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón, así como con el Plan Nacional de Desarrollo y la Estrategia Territorial Nacional.

Art. 18. - De las Modificaciones al PUGS. - Se entenderá por modificación del Plan de Uso y Gestión de Suelo toda aquella actuación que pueda aprobarse sin reconsiderar la globalidad de este instrumento y sus principios; el contenido del componente estructurante podrá modificarse excepcionalmente de conformidad a las disposiciones establecidas en el Artículo 17 de la Actualización del PUGS de la presente ordenanza.

Se consideran modificaciones los cambios que por efectos de la gestión de la planificación prevista en el PUGS:

- a. Afecten las previsiones del Modelo Territorial planteado en el PUGS en su componente estructurante;
- b. Cambios en la clasificación de Suelo no previstos en el Plan;
- c. Eliminación de reservas de suelos para equipamientos;
- d. Incorporación o eliminación de áreas establecidas para la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo contenidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
- e. Eliminación de elementos correspondientes a los diseños de la red vial principal del cantón;
- f. Cambio de usos generales o principales establecidos para los polígonos de intervención territorial;
- g. Cambios en la delimitación de las áreas determinadas para los instrumentos de planeamiento y de gestión del suelo del PUGS si el incremento o reducción de la superficie prevista varía en porcentajes superiores al 20% de las áreas originalmente previstas; y,
- h. Las resoluciones de interpretación del PUGS establecidos por el Concejo Cantonal que permitan desarrollar o aclarar aspectos concretos del Plan dando cumplimiento a lo establecido en la presente ordenanza.

Las modificaciones a las condiciones de aprovechamiento urbanístico de edificabilidad y usos contemplados en el Componente Urbanístico se realizarán mediante la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico complementario y las disposiciones establecidas en la presente ordenanza.

Toda modificación deberá justificarse en forma expresa con respecto a la necesidad de adoptarla, así como la relación con el modelo territorial propuesto, los lineamientos urbanísticos contemplados en la memoria del PUGS y su incidencia sobre éste. De igual manera se evidenciará la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan en su totalidad. Se deberá justificar si la modificación planteada altera la previsión original de los estándares urbanísticos de espacios libres respecto el incremento manifiesto de edificabilidad y el incremento de la densidad poblacional de una zona.

No alcanzarán la categorización de modificaciones los actos administrativos de la Dirección de Control Urbano y de la Sección de Patrimonio del GAD Municipal de Azogues que se hallen relacionados con determinaciones puntuales no básicas respecto la definición del tipo de implantación y ocupación si las mismas permiten la habilitación y edificabilidad de los predios para cumplir con el aprovechamiento previsto y el emplazamiento de los usos principales y complementarios señalados para cada polígono de intervención. Tales determinaciones no básicas se refieren a parámetros de forma y no afectan a usos y edificabilidades máximas previstas en el PUGS.

Art. 19. - De los procesos para la Modificación al PUGS. - La Dirección de Planificación de encontrar la necesidad de efectuar modificaciones al PUGS, podrá:

- a) Solicitar a la máxima autoridad del Ejecutivo del GAD municipal de Azogues, ponga en consideración del Concejo Cantonal las modificaciones que tengan relación con cambios en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo relativos al modelo territorial y clasificación del suelo;
- b) Solicitar a la máxima autoridad del Ejecutivo del GAD municipal de Azogues, ponga en consideración del Concejo Cantonal las modificaciones que tengan relación con la eliminación de equipamientos o elementos de la red vial principal del cantón;
- c) Solicitar a la máxima autoridad del Ejecutivo del GAD municipal de Azogues, ponga en consideración del Concejo Cantonal las modificaciones que tengan relación con la delimitación de las áreas determinadas para los instrumentos de planeamiento y de gestión del suelo; y,
- d) Solicitar a la máxima autoridad del Ejecutivo del GAD municipal de Azogues, ponga en consideración para aprobación del Concejo Cantonal las modificaciones que tengan relación con la incorporación de elementos para aclaración o desarrollo a falta de normativa específica para la regulación del uso y ocupación del suelo. La aprobación de las incorporaciones propuestas por parte del Concejo Cantonal se realizará mediante reforma a la ordenanza respectiva.

La aprobación de modificaciones del PUGS serán analizadas y aprobadas mediante ordenanza por parte del Concejo Cantonal contando para el efecto con el expediente e informe técnico respectivo de la Dirección de Planificación.

CAPÍTULO III DE LA EJECUCIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PDOT Y SUS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Art. 20. - Ejecución. - El desarrollo, gestión y ejecución del PDOT y sus instrumentos complementarios le corresponden al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Azogues, sus dependencias y empresas públicas, en el ámbito de sus competencias.

Art. 21. - Seguimiento y Evaluación de las instancias de participación ciudadana. - Al Consejo de Planificación Cantonal le corresponderá conocer y emitir el informe respecto el seguimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Azogues y proponer iniciativas y recomendaciones para los posteriores ajustes o revisiones al mismo, debidamente justificadas y siguiendo procesos previstos para el efecto.

El seguimiento es un proceso permanente que a través de los mecanismos de participación permitirá realizar como mínimo en forma anual la evaluación y la rendición de cuentas de la implementación de los objetivos, políticas, estrategias, líneas de acción, metas e indicadores del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 22. - De los responsables del seguimiento y evaluación del PDOT del GAD Municipal – La Dirección de Planificación del GAD Municipal de Azogues en coordinación con la Dirección Financiera serán las responsables del seguimiento y evaluación de la ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y de la elaboración de los informes que permitan la adopción de decisiones por parte del Consejo de Planificación y del Concejo Cantonal.

La Dirección Financiera en coordinación con la Dirección de Planificación identificará la inversión ejecutada para cada uno de los programas y proyectos a fin de establecer los insumos necesarios para elaborar los respectivos informes de seguimiento y evaluación.

Art. 23. - De la información para el reporte de ejecución de proyectos. - Las Direcciones responsables de la ejecución de los proyectos u otras actividades relativas a la prestación de servicios del GAD Municipal de Azogues cuantificarán los aportes de todo el talento humano y de los recursos económicos y materiales, así como aquellos recursos que provengan de aportes de la comunidad que hayan sido necesarios para la ejecución de los proyectos que forman parte del PDOT. Para este efecto la Dirección Financiera y la Dirección de Planificación generará los instructivos necesarios y establecerán los mecanismos y medios para el respectivo reporte; los instructivos serán aprobados por resolución administrativa del alcalde para su aplicación.

Los recursos para la ejecución del PDOT provienen de las asignaciones permanentes y no permanentes asignadas al GAD Municipal de Azogues, así como de los recursos propios generados por su modelo de gestión para la prestación de servicios. El GAD Municipal de considerarlo pertinente podrá suscribir convenios de cooperación y concurrencia con otros niveles de gobierno e instituciones para el ejercicio de competencias relacionadas con los objetivos y el cumplimiento de la programación de proyectos establecidos en el PDOT

El GAD Municipal de Azogues podrá suscribir convenios de colaboración con particulares o entidades públicas para la gestión de iniciativas y proyectos que se orienten al alcance de los objetivos y metas establecidos en los planes. Los convenios se regirán por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, constituyéndose los mismos como documentos de régimen público.

DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Art. 24. - Publicidad y el Planeamiento. - El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidos los predios, para el efecto se establecen los siguientes mecanismos:

- a. Consulta directa;
- b. Informes urbanísticos; e,
- c. Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) emitido por la Dirección de Control Urbano o la sección de Patrimonio Cultural. Para el caso de emisión de IPRUS correspondientes a en el caso de bienes inventariados o que se encuentren en áreas de gestión del patrimonio cultural.

El GAD Municipal de Azogues establecerá los mecanismos necesarios a través del portal web y el SIG de la institución para el acceso a la información correspondiente al PDOT y PUGS.

Art. 25.- Consulta directa. - Toda persona natural o jurídica tendrá derecho a tener vista por sí misma de la documentación integrante del Plan y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, así como de la información relativa al aprovechamiento urbanístico, para lo cual la administración determinará el espacio físico y los medios virtuales de acceso y, así como fijará las condiciones de funcionamiento del servicio para este propósito.

La Dirección de Planificación establecerá el personal encargado de brindar asistencia a los consultantes para la localización física de los documentos de interés para lo cual bastará con llenar un registro de la identificación del solicitante y el tema consultado.

De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, en los plazos previstos por la Ley y con el costo de reproducción y servicios administrativos que se encuentran establecidos en la ordenanza codificada de cobro de servicios técnicos y administrativos en Azogues. El procedimiento para la obtención de copias de los documentos será el siguiente:

- a. Solicitud dirigida al director de Planificación del GAD Municipal;
- b. Llenado de formulario establecido por la Dirección de Planificación que incorporará la información del solicitante, así como de los documentos de los que se requiere copias;
- c. Pago de la tasa por servicios administrativos y de las copias solicitadas en el área de Tesorería Municipal; y,
- d. Entrega de los documentos al interesado.

Art. 26.- Informes urbanísticos. - Toda persona natural o jurídica podrá solicitar por escrito un informe sobre el régimen urbanístico aplicable a un predio, sector o unidad de ejecución, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el Plan y su desarrollo, el cual emitirá la Dirección de Planificación en respuesta al interesado con copia a la Dirección de Control Urbano, previo el pago de la tasa de servicio correspondiente.

La solicitud de informe irá acompañada de un plano de emplazamiento del predio a escala en formato A4 conforme al diseño establecido por la Dirección de Planificación, en la que conste la denominación precisa, en su caso, conforme al Plan, del ámbito de planeamiento o polígono de intervención territorial (PIT) que es objeto de consulta. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal a través de la Dirección de Planificación podrá requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos. Se considerará la presentación de la información y documentación completa por parte del peticionario para el cumplimiento del plazo máximo de presentación del informe.

Cuando se trate de dudas o de distintas interpretaciones o aplicaciones suscitadas por diferentes lecturas de los documentos del Plan, la Dirección de Planificación determinará si la misma cumple las condiciones para ser considerada como modificación o si la misma es sujeto de interpretación o aclaración, para lo cual coordinará con las direcciones de Control Urbano y Asesoría Jurídica, y seguirá el proceso establecido para estas finalidades.

La consulta de interpretación se elevará de tal forma que la misma sea aprobada por el Concejo Cantonal, se emitirá mediante resolución con el fin de que sea generalizable y aplicable para casos similares.

Las solicitudes de informe deberán ser presentadas por un profesional responsable en el ejercicio de la rama de la Arquitectura y el Urbanismo y suscrita en forma conjunta por el propietario del predio que será objeto del informe, el representante del sector o su representante legal según el caso.

Art. 27.- Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS). - El Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo constituye el instrumento a través del cual se establecen las condiciones mínimas a las que se sujetará el predio para su aprovechamiento. El IPRUS será emitido por la dirección de Control Urbano y en el caso de estar relacionado con bienes pertenecientes al patrimonio cultural se emitirá por la jefatura de Patrimonio. La dirección de Control Urbano y la jefatura de Patrimonio definirán el contenido de la información a solicitar y el proceso para la emisión del IPRUS, mediante acto administrativo emitido por la máxima autoridad de la entidad.

La vigencia del IPRUS se establece en dos años a partir de su expedición. Los procedimientos administrativos que se originen a partir del IPRUS no podrán ser modificados cuando haya dado lugar a la autorización de un proceso de fraccionamiento y se hayan emitido los correspondientes permisos de construcción de las obras de urbanización o en la emisión del permiso de construcción para el predio.

Art. 28.- Valor Acreditativo de los Informes Urbanísticos y del Informe Predial de Regulaciones de Suelo. - El valor acreditativo de los informes urbanístico y del Informe Predial de Regulaciones de Suelo se sustentará en la información que de buena fe y con la responsabilidad profesional respectiva presente el interesado para la determinación de las normas urbanísticas aplicables al predio.

La falta de veracidad en la información proporcionada por los peticionarios será causal de nulidad del documento, sin perjuicio de las acciones legales que inicie el GAD por tal causa y las sanciones que establezca la Ley en los ámbitos civil, administrativo y/o penal para los responsables de dicha acción.

De existir un error por parte de la Municipalidad al momento de la expedición del Informe Predial de Regulaciones de Suelo, el interesado en ejercicio de sus derechos podrá solicitar se considere y valore su incidencia en cuantas resoluciones administrativas haya dado lugar; sin perjuicio de ello de detectarse el error antes de la emisión del respectivo permiso de construcción la expedición del IPRUS no será causal suficiente para autorizar la construcción fuera de norma. En caso de haberse otorgado indebidamente los permisos de construcción y se hubieren ejecutado las obras no se podrá tomar como referente la falta cometida para cambiar la normativa del sector o de los predios colindantes.

TÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES, CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 29.- Aspectos Generales. - Se entiende por régimen urbanístico el conjunto de normativas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística y viabilizan la ejecución del planeamiento del ordenamiento territorial en áreas urbanas y rurales del cantón. El régimen urbanístico del suelo se aplica a nivel de todo el cantón, determina la clasificación y subclasificación del suelo, a partir de las cuales se establecerán las características de ocupación de las edificaciones, los usos y sus compatibilidades tanto para la cabecera cantonal, cabeceras urbanas de las parroquias rurales y el resto del territorio cantonal.

Las determinaciones del régimen urbanístico se desarrollan a continuación y forman parte de los Anexos Técnicos de la Ordenanza (planos, fichas de ordenación y memorias técnicas).

El régimen urbanístico del suelo y de la propiedad se establece, mediante la Clasificación y Subclasificación del Suelo contenida en el Componente Estructurante del PUGS a través de la cual se define, entre otros, su régimen general como suelo urbano o rural, subclasificación y usos generales; mientras el componente urbanístico deberá determinar el uso y la edificabilidad, de acuerdo con la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión.

Art. 30.- Clasificación del Suelo. - El suelo del cantón Azogues, será entendido como el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sustentable y sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con sus dimensiones social, económica, cultural y ecológica.

Según la realidad consolidada actual del cantón Azogues y el destino previsto por el Plan de Ordenamiento Territorial, todo el suelo se clasificará en urbano y rural, independiente de la asignación político-administrativa existente.

Art. 31.- Suelo Urbano. - El Suelo Urbano del cantón Azogues corresponde al ocupado por la ciudad de Azogues y las cabeceras urbano-parroquiales que se encuentran dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados, también se considerará suelo urbano aquel actualmente ocupado o que mediante las figuras de planificación se destine para usos industriales. La delimitación del Suelo Urbano y su subclasificación se encuentra en los planos anexos a la presente ordenanza.

El Suelo Urbano se subclasificará en: Suelo Urbano Consolidado; Suelo Urbano No Consolidado; y, Suelo Urbano de Protección.

Art. 32.- Suelo Rural. - El Suelo Rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que, por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. La delimitación del Suelo Rural y su subclasificación se encuentra en los planos anexos a la presente ordenanza.

El Suelo Rural se subclasificará en: Suelo rural de producción; Suelo rural para aprovechamiento extractivo; Suelo rural de expansión urbana y; Suelo rural de protección.

Art. 33.- Subclasificación del Suelo Urbano. - Para el Suelo Urbano se establece la siguiente subclasificación.

- a. Suelo Urbano Consolidado. Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructura básica cuyo desarrollo y densificación ha sido posible por la aplicación directa de las determinaciones del planeamiento vigente para la zona de que se trate;
- b. Suelo Urbano No Consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. Son aquellos ámbitos territoriales delimitados por el PUGS para llevar a cabo mejora de los elementos de su estructura urbana y densificación poblacional, mediante la aplicación de estrategias, políticas e instrumentos de gestión del suelo; y,
- c. Suelo Urbano de Protección. Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los

asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local vigente.

El suelo urbano de protección del cantón Azogues está constituido por:

- i. Las márgenes de protección y cauces de ríos y quebradas;
- ii. El suelo de protección paisajística y cultural de colinas y cerros identificados en el Plan u otros identificados por el Instituto Nacional de Patrimonio;
- iii. El suelo de protección por riesgo geológico y de alta pendiente que debe ser resguardado de los procesos de urbanización y edificación; y,
- iv. El suelo correspondiente a protección de infraestructuras de vías, redes eléctricas, canales de riego o agua para consumo humano, u otros de similar índole según lo determinado por los entes competentes.

Art. 34. - Sub-Clasificación del Suelo Rural. - Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

- a. Suelo Rural de Producción. - Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. En este suelo, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento;
- b. Suelo Rural para Aprovechamiento Extractivo. - Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza;
- c. Suelo rural de Expansión Urbana. - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con este el Plan de Uso y Gestión del Suelo. La determinación del suelo rural de expansión urbana se realiza en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón y se ajusta a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural. Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía; y,
- d. Suelo Rural de Protección. - Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, ecológicas, paisajísticas, socioculturales o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección.

Forman parte del suelo rural de protección del cantón Azogues las siguientes:

- a) Las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas;
- b) Las áreas de márgenes de protección y cauces de ríos y quebradas;
- c) Las áreas establecidas por el Instituto Nacional de Patrimonio por interés y reserva de suelo de valor arqueológico y cultural;
- d) Los suelos de vocación e interés de recuperación o por presencia de vegetación ambientalmente sensible como zonas de recarga hídrica, páramos, bosques nativos y vegetación relacionada;
- e) El suelo de protección para el funcionamiento de infraestructuras que deba respetar condiciones específicas de ocupación relacionadas con derechos de vías, redes eléctricas,

- canales de riego, agua para consumo humano u otros de similar índole según lo determinado por los entes competentes; y,
- f) Los suelos de protección por riesgo geológico y alta pendiente que debe ser resguardado de procesos de ocupación.

El suelo correspondiente a los sistemas generales que permiten la prestación de servicios y movilidad relacionados con la dotación de infraestructuras tales como el viario, sistemas de dotación de servicios de agua potable o riego, saneamiento o equipamientos de uso público, cuyo suelo se obtenga con cargo a otra clase de suelo, está sujeto, a ese exclusivo efecto al régimen de la clase o subclase de suelo a que se adscriba su obtención y respetarán las normativas específicas previstas para su aprovechamiento y regulaciones nacionales aplicables.

CAPÍTULO II REGULACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO, DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Art. 35.- Regulación Urbanística del Suelo Urbano. - Las determinaciones del PUGS para el suelo urbano se establecen mediante el componente urbanístico en el cual se califica de forma pormenorizada la ordenación del territorio mediante polígonos de intervención para cada uno de los predios inscritos en los mismos, regulando su uso y las condiciones e intensidades de la edificación, mismas que se encuentran en las fichas de ordenación del territorio.

En este suelo las previsiones y determinaciones del Plan serán de aplicación directa e inmediata, mediante actuaciones puntuales de conformidad a lo establecido en el Plan salvo en los casos en los que se haya identificado que los predios se encuentran inscritos en Unidades de Actuación Urbanística en cuyo caso su ejecución será obligatoria en forma previa a otorgar permisos para nuevos aprovechamientos.

La aplicación de los instrumentos de gestión identificados se desarrollará de la siguiente manera:

- a. En caso de existir la definición de un área en suelo urbano que posibilite un mayor aprovechamiento se desarrollará un plan parcial previo a otorgar la máxima edificabilidad permitida; hasta que no se desarrolle el Plan Parcial se aplicará la normativa definida en el PUGS correspondiente a la edificabilidad básica. La Dirección de Planificación podrá establecer las áreas que en el PUGS se han definido para alcanzar una mayor edificabilidad a la establecida en la edificabilidad máxima para el desarrollo de uno o varios Planes Parciales según la factibilidad de desarrollo de los mismos;
- b. Las áreas identificadas para la ejecución de unidades de actuación urbanística se desarrollarán en forma previa a la aprobación de permisos de construcción o división de suelo de los terrenos afectados en dichas intervenciones; y,
- c. La aprobación de los instrumentos de gestión se efectuará mediante ordenanza.

Art. 36.- Regulación Urbanística del Suelo Rural. - Las determinaciones del PUGS para el suelo rural se establecen mediante el componente urbanístico en el cual se califica de forma pormenorizada la ordenación del territorio mediante polígonos de intervención territorial (categorías de ordenamiento) para cada uno de los predios inscritos en los mismos, regulando su uso y las condiciones e intensidades de la edificación, mismas que se encuentran en las fichas de ordenación del territorio.

En este suelo las previsiones y determinaciones del Plan serán de aplicación directa e inmediata, mediante actuaciones puntuales de conformidad a lo establecido en el Plan, salvo en los casos en los que se haya identificado que los predios se encuentran inscritos en Unidades de Actuación Urbanística o Planificación Urbanística Complementaria, en cuyo caso su ejecución será obligatoria en forma previa a otorgar permisos para nuevos aprovechamientos.

La aplicación de los instrumentos de gestión identificados se desarrollará de la siguiente manera:

- a. En caso de existir la definición de un área en suelo rural que haya sido identificada como suelo rural de expansión urbana previo a su calificación como suelo urbano y asignación de mayor aprovechamiento se desarrollará un plan parcial;
- b. Hasta que no se desarrolle el Plan Parcial se aplicará la normativa definida en el PUGS correspondiente a la edificabilidad básica;
- c. La Dirección de Planificación podrá ajustar las áreas que en el PUGS se han definido para el desarrollo de los Planes Parciales considerando los rangos de tolerancia señalados en el artículo 18 literal g) según la factibilidad de desarrollo de estos y la disponibilidad económica para dicho fin;
- d. Las áreas identificadas para la ejecución de unidades de actuación urbanística se desarrollarán en forma previa a la aprobación de permisos de construcción o división de suelo de los terrenos afectados en dichas intervenciones; y,
- e. La aprobación de los instrumentos de gestión se efectuará mediante ordenanza.

Art. 37.- Derechos de los Propietarios de Suelo. - Son derechos de los propietarios del suelo los establecidos en la Constitución y leyes de la República, en particular los aplicables al uso y disfrute del suelo, el acceso a la información y el acceso a los servicios conforme el tipo de suelo y la consolidación urbanística de los mismos.

Art. 38.- Derechos de los Propietarios de Suelo Urbano. - Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano ejercerán las facultades relativas al uso de suelo y su edificación con arreglo a la asignación determinada en el PUGS; de esta forma el derecho de propiedad se vincula a la función social y ambiental definida por la planificación municipal.

Son derechos de los propietarios por efectos de aplicación del Plan sin perjuicio de otros establecidos en los marcos jurídicos vigentes:

- a. El reconocimiento del derecho a edificar de conformidad a la aprobación del respectivo permiso de construcción;
- b. La capacidad de implantar y de desarrollar una actividad catalogada como permitida de conformidad a la planificación en su predio dando cumplimiento a los requisitos establecidos por el GAD; y,
- c. La capacidad de solicitar al GAD la revisión de compatibilidad de un uso preexistente en una determinada zona que no estuviere permitida, adoptando las medidas de mitigación ambiental y urbanísticas que fueren necesarias.

Art. 39. - Obligaciones de los Propietarios de Suelo Urbano.– Son obligaciones de los propietarios por efectos de aplicación del PUGS sin perjuicio de otros establecidos en los marcos jurídicos vigentes:

- a. La obligación de proceder a urbanizar y construir en los predios calificados en el suelo urbano de conformidad a las intensidades y normativas establecidas para dicho efecto en el PUGS. En suelo urbano constituyen obras de urbanización las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería y equipamiento comunitario, que estén previstas en los planes y proyectos de urbanización. No se ejecutarán por parte de los propietarios los equipamientos comunitarios mayores de alcance cantonal que hayan sido establecidos por el GAD Municipal en el PUGS salvo que exista el debido acuerdo entre las partes para su implementación;
- b. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del proyecto de urbanización; y,
- c. La obligación de contribuir y cumplir con las cargas que le afecten según los procedimientos establecidos para la aplicación de cesiones gratuitas obligatorias y las derivadas de los instrumentos de gestión del suelo, de conformidad a lo dispuesto la normativa nacional;
- d. La obligación de edificar de conformidad a las normas que regulan el uso y la ocupación del suelo, así como a la legislación urbanística aplicable; y,
- e. Al cumplimiento de los deberes establecidos con carácter general en las Ordenanzas del GAD Municipal y que estén relacionados con la gestión del suelo y la ocupación y uso de este; y,
- f. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles que deban realizarse en forma previa a la urbanización o edificación en sus predios.

Art. 40.- Derechos de los Propietarios de Suelo vinculados a Unidades de Actuación Urbanística. – Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

- a. Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado; y,

- b. Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la unidad de actuación urbanística con el planeamiento propuesto por el promotor o su ejecución.

Art. 41. - Obligaciones de los Propietarios de Suelo vinculados a Unidades de Actuación Urbanística. - Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

- a. Ceder gratuitamente al GAD Municipal, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico; y, hasta que se definan en los respectivos instrumentos de gestión en forma pormenorizada en ningún caso podrán ser inferiores a los porcentajes de área verde, comunitaria y vías señaladas en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público;
- b. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico; y,
- c. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención. En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el municipio podrá imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.

El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores constituye una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del GAD Municipal.

La inscripción de las cargas será cancelada cuando el GAD Municipal reciba la urbanización terminada.

El cobro de las obras de urbanización en todos los casos se establecerá de conformidad a las determinaciones que establezca el proyecto de la Unidad de Actuación Urbanística, las que regulaciones de la Contribución Especial de Mejoras y otras que fueren determinadas por el GAD para la aplicación y ejecución de los Instrumentos de Gestión de Suelo.

Art. 42. - Obligaciones de los Propietarios de Suelo destinados a la ejecución de proyectos de Urbanización. - El promotor de un proyecto de urbanización deberá dotar al predio de los servicios e infraestructuras previstos en estas Normas para que adquiera la condición de predio edificable, con las siguientes precisiones:

- a. La acción de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público, telecomunicaciones y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento;
- b. En el caso que no se cuente con todas las infraestructuras necesarias para prestar el servicio directamente al predio, el promotor del proyecto podrá solicitar la delimitación de un área de ejecución de la tal forma que el reparto de la carga y el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar, sea compartida con otros terrenos colindantes o no, que resultaren beneficiados con las obras de infraestructuras necesarias. El GAD Municipal autorizará o negará motivadamente dicha solicitud y en caso de aprobarse se determinará el modelo de gestión de las obras; y,
- c. De existir en el proyecto la determinación de áreas verdes o comunitarias o equipamiento comunitario, estos deberán ser ejecutados a costas del promotor del proyecto.

Art. 43. - Prioridades de Desarrollo en Suelo Urbano. – El desarrollo y ejecución del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el plan de ordenamiento territorial o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, así como los particulares y la Administración Pública en general.

Art. 44. - Derechos de los Propietarios de Suelo Rural. – Los propietarios de terrenos incluidos en suelo rural ejercerán las facultades relativas al uso de suelo y su edificación con arreglo a la asignación determinada en el PUGS; de esta forma el derecho de propiedad se vincula a la función social y ambiental definida por la planificación municipal.

Son derechos de los propietarios por efectos de aplicación del Plan sin perjuicio de otros establecidos en los marcos jurídicos vigentes:

- a. El reconocimiento del derecho a edificar de conformidad a la aprobación del respectivo permiso de construcción emitido en cumplimiento de los parámetros del sector;
- b. La capacidad de implantar y de desarrollar una actividad asignada en su predio dando cumplimiento a los requisitos establecidos por el GAD Municipal de Azogues;
- c. La capacidad de solicitar al GAD Municipal de Azogues la revisión de compatibilidad de un uso preexistente en una determinada zona que no estuviere permitida, adoptando las medidas de mitigación ambiental que fueren necesarias; y,

- d. Los derechos de los propietarios del Suelo Rural son usar, disfrutar y disponer de su propiedad dentro de los límites que establecen las leyes correspondientes y el presente planeamiento para la determinación de suelos de protección y producción agrícola, ganadera, forestal, y otras definidas en el PUGS. En el suelo rural quedan terminantemente prohibidas parcelaciones o fraccionamientos de suelo cuya finalidad sea la transformación del suelo rural a urbano.

Art. 45. - Obligaciones de los Propietarios de Suelo Rural. – Son obligaciones de los propietarios por efectos de aplicación del Plan sin perjuicio de otros establecidos en los marcos jurídicos vigentes:

- a. La obligación de proceder a conservar y recuperar el patrimonio cultural y fundamentalmente el patrimonio natural del cantón, identificado en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas;
- b. La obligación de cuidar y proteger el páramo, zonas de bosques nativos y áreas de fragilidad ecosistémica que deben ser resguardadas de los procesos de expansión de la frontera agrícola y de la urbanización del suelo;
- c. La obligación de explotar los recursos naturales a través de la agricultura, ganadería, forestación u otras buenas prácticas relacionadas y de proteger el suelo de valor natural de conformidad a las intensidades y normativas establecidas para dicho efecto por el GAD Municipal y otros organismos rectores en la materia, cuyo propósito es garantizar la soberanía alimentaria y el desarrollo económico productivo del cantón;
- d. La obligación de contribuir y cumplir con las obligaciones y cargas que le afecten según los procedimientos establecidos para la aplicación de cesiones gratuitas obligatorias y las derivadas de los instrumentos de gestión en el suelo rural, de conformidad a lo dispuesto la normativa nacional;
- e. La obligación de edificar de conformidad a las normas que regulan el uso y la ocupación del suelo establecidas en las correspondientes fichas regulatorias, así como a la legislación urbanística aplicable;
- f. Al cumplimiento de los deberes establecidos con carácter general en las Ordenanzas del GAD Municipal y que estén relacionados con la gestión del suelo y la ocupación y uso del mismo; y,
- g. En cada una de las categorías de Suelo Rural, se permitirán usos compatibles con su vocación, complementado con las determinaciones singulares de la presente normativa.

Art. 46.- Prioridades en el Desarrollo del Suelo Rural. – El desarrollo y ejecución del suelo rural establecen como principios la conservación del patrimonio natural y cultural, el fomento y capacidad de producción de los territorios con vocación agrícola, ganadera o forestal, la mitigación de los impactos ambientales producto de la ocupación de zonas no aptas para el desarrollo agroproductivo y el fomento de la implantación de actividades complementarias de producción y el turismo, como potenciales fuentes económicas que permitan alcanzar un modelo más sostenible de aprovechamiento del territorio.

Toda mejora de la estructura predial y la ocupación de estos predios estará destinada en su orden: a la protección ambiental y la recuperación del patrimonio natural y al fomento agroproductivo, de conformidad con las normas nacionales. Complementariamente la aplicación de las figuras de planeamiento y gestión de suelo que se ejecuten por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o en forma de cooperación mixta permitirán la concreción del modelo territorial cantonal.

La aplicación de las normativas relacionadas con la edificación buscará la optimización y aprovechamiento de las parcelas existentes según los usos principales asignados en las áreas productivas. La condición del tamaño de lote (parcela) establecida en las fichas regulatorias se aplicará fundamentalmente para la división del suelo y estará directamente vinculada con la capacidad de edificar, en la que la vivienda constituye una actividad de apoyo.

Art. 47.- Condiciones de Ordenación. – El componente urbanístico define para cada polígono de intervención territorial y consecuentemente para cada predio los usos generales y específicos, así como la edificabilidad básica y máxima, el coeficiente de ocupación y el número de plantas, así como retiros y tipos de implantación. Las edificabilidades que se aplicarán para la ocupación del predio en la expedición de los informes prediales de regulaciones de uso de suelo corresponderán a la edificabilidad básica establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Todo incremento de altura o nueva edificabilidad por sobre la básica establecida se considerará como edificabilidad máxima y estará sujeta a la ejecución de los instrumentos que posibiliten la aplicación de la concesión onerosa de derechos. Los cambios de uso no supondrán aumento de la edificabilidad.

TÍTULO III INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I: GENERALIDADES DE LOS INSTRUMENTOS

Art. 48.- Aspectos generales. – Los instrumentos para el ordenamiento territorial cantonal son el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los planes complementarios aprobados por el GAD municipal.

En las áreas del suelo en las que, por sus características especiales de funcionalidad, valor cultural o paisajístico se requiera un mayor nivel de detalle y aplicación de nuevas determinaciones se efectuará mediante Estudios de Detalle que completen su ordenación y respondan a los objetivos específicos que en cada caso se señalen. Las áreas se identificarán por parte de la Dirección de Planificación o podrán ser propuestas mediante asociaciones mixtas. Las determinaciones serán las siguientes:

- a. Delimitación del área de intervención para el planeamiento urbanístico complementario;
- b. Iniciativa de la intervención, indicando si es pública o mixta (pública-privada);
- c. Asignación de usos pormenorizados y fijación de su intensidad, estableciendo su aprovechamiento tipo; y,

- d. Fijación en los planos, los parámetros fundamentales de la ordenación y de la edificación, así como los parámetros para localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacio libre y de equipamientos propios de cada área.

Art. 49.- Ejecución de Planificación de Detalle. – Los Estudios de Detalle se redactarán para cumplir los fines establecidos en el PUGS y garantizar su ejecución. Se realizarán al haberse contemplado su ejecución en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, o cuando el GAD Municipal de Azogues a través de la Dirección de Planificación lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

El contenido de los Estudios de Detalle será previsto en los Términos de Referencia que para el efecto determinará la Dirección de Planificación del GAD Municipal de Azogues.

Además de los casos previstos en esta ordenanza, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle relacionados con la infraestructura vial con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- a. Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano y rural, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento. En el caso de vías rurales se coordinará con el organismo competente;
- b. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano y rural, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignadas por los Planes; en el caso de vías rurales se coordinará con el organismo competente; y,
- c. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado y espacios libres, en superficies con entidad suficiente a estos efectos.

Para los estudios de Detalle relacionados con infraestructura vial deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.

CAPÍTULO II: PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Art. 50.- Aspectos generales. – Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los planes urbanísticos complementarios no podrán disminuir los porcentajes de cesión de suelo previstos, ni aumentar los aprovechamientos más allá de los máximos determinados para el polígono de intervención. Asimismo, mientras no se redacten los correspondientes instrumentos

de planeamiento en ellos previstos los predios estarán sujetos, en principio al régimen establecido en las fichas de ordenación territorial.

Art. 51.- Procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el Concejo Cantonal mediante ordenanza cumpliendo el proceso legislativo correspondiente, garantizando la participación ciudadana y la coordinación con otros niveles de gobierno.

Art. 52.- Planes parciales. – Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

- a. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes;
- b. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social;
- c. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social; y,
- d. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial. Los planes parciales identificados para su ejecución forman parte del instrumento técnico del Plan de Uso y Gestión de Suelo anexo a la presente ordenanza.

Art. 53.- Alcance del plan parcial. – En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, estará debidamente justificado conforme con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo. Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias.

El GAD Municipal de Azogues elaborará planes parciales en forma obligatoria en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta, esta última entendida como asociación público-privada. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo respectivo.

Art. 54.- Planes maestros sectoriales. – Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal, establecerán la política y la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.

Deberán articularse con las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo en todos los casos y, a la política sectorial nacional.

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

CAPÍTULO III INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO.

Art. 55.- Aspectos generales. – Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística y determinan las afecciones que limitan el uso y ocupación del suelo. Los instrumentos de planeamiento del suelo consisten en:

- a. Polígonos de intervención territorial;
- b. Tratamientos; y,
- c. Estándares urbanísticos.

Art. 56.- Polígonos de Intervención Territorial. – Los polígonos de intervención territorial (PIT) corresponden a áreas urbanas o rurales pertenecientes a una subclasificación del suelo específica definidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre los cuales se deben aplicar los tratamientos y aprovechamientos urbanísticos generales correspondientes. Los polígonos de intervención territorial se encuentran definidos en el documento técnico del Plan de Uso y Gestión de Suelo anexo a la presente ordenanza.

Art. 57.- Tratamientos Urbanísticos. – Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico y servirán de base obligatoria para la aplicación de políticas y normativa urbanística relativa a la asignación de aprovechamientos urbanísticos, edificabilidad, uso y ocupación de suelo, estándares urbanísticos, procedimientos específicos y mecanismos o instrumentos de gestión de suelo. Los tratamientos urbanísticos se encuentran definidos en el documento técnico del Plan de Uso y Gestión del Suelo anexo a la presente ordenanza.

Art. 58.- Asignación de Tratamientos Urbanísticos para Suelo Urbano y Rural. – El Plan de Uso y Gestión de Suelo establece los siguientes tipos de Tratamientos según la subclasificación urbana y rural:

1. Suelo urbano consolidado. - La gestión y aplicación a detalle de estos tratamientos se realizará mediante instrumentos de planificación urbanística complementaria y estudios de detalle. Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:
 - a. Conservación. - Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda;
 - b. Sostenimiento. - Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado; y,
 - c. Renovación. - Áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano.
2. Suelo urbano no consolidado. - La gestión y aplicación a detalle de estos tratamientos se realiza mediante los instrumentos de gestión de suelo identificados en el PUGS. Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:
 - a. Mejoramiento Integral. - Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico - espacial, regularizaciones prediales o urbanización;
 - b. Consolidación. - Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación; y,

- c. Desarrollo. - Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.
3. Suelo urbano y rural de protección. - La gestión y aplicación a detalle de estos tratamientos se realiza mediante instrumentos de planificación urbanística complementaria y estudios de detalle. Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:
 - a. Conservación. - Para aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda; y,
 - b. Recuperación. - Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.
4. Suelo rural de producción o de aprovechamiento extractivo. - La gestión y aplicación a detalle de los tratamientos se realizará mediante los instrumentos de gestión de suelo identificados en el PUGS. Para el aprovechamiento extractivo la planificación urbanística complementaria y estudios de detalle se presentarán en forma previa a la ejecución de las actividades establecidas por los organismos rectores. Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:
 - a. De Mitigación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental;
 - b. De Recuperación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria; y,
 - c. De Promoción Productiva. - Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
5. Suelo Rural de Expansión Urbana. - La gestión y aplicación a detalle de este tratamiento se realiza mediante instrumentos de planificación correspondientes a Planes Parciales definidos por el PUGS. Se le aplicará el siguiente tratamiento:

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

El GAD Municipal de Azogues podrá establecer nuevos tratamientos, siempre y cuando su descripción y asignación esté plenamente justificada en el informe de factibilidad que deberá presentar la Dirección de Planificación y que será posteriormente aprobado por el Concejo Municipal. En ningún caso, el tratamiento aplicable al suelo asignado deberá contraponerse a la vocación y capacidad de dotación de los sistemas públicos de soporte.

Art. 59.- Estándares Urbanísticos. – Son parámetros o patrones de calidad y medida que forman parte del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo y obligatoriamente deben observarse en el planeamiento y actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, perfiles viales, protección y conservación ambiental y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Los estándares son los mínimos para garantizar el derecho a la ciudad y la habitabilidad, se deberán adoptar los estándares elaborados por las entidades rectoras correspondientes como ambiente, agua, agro, telecomunicaciones, riesgos, energía y recursos renovables, obra pública, equipamiento de salud, de educación, entre otras.

Hasta que se definan en los respectivos instrumentos de gestión en forma pormenorizada los Estándares Urbanísticos en ningún caso podrán ser inferiores a los porcentajes de área verde, comunitaria y vías señaladas en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. En todo caso el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística podrá establecer porcentajes superiores a los definidos en el artículo 424 del COOTAD para los repartos de suelo público y privado, justificado de acuerdo con el modelo técnico económico de distribución de cargas y beneficios.

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

CAPÍTULO IV SUELO DE PROTECCION

Art. 60.- Generalidades. – Constituye Suelo de Protección los que el Plan de Uso y Gestión de Suelo incluye en esta clasificación para preservar sus valores de orden paisajístico, ambiental o cultural, así como por formar parte de las áreas necesarias para la conservación y funcionamiento de las infraestructuras básicas, las zonas vulnerables a riesgos por presencia de fenómenos de inestabilidad geológica, inundaciones o alta pendiente; podrán emplazarse en el área urbana y rural del cantón.

Todo cambio en la delimitación de los Suelos de Protección tendrá la consideración de modificación y estará sujeto al procedimiento establecido para dicho efecto. También se considerará modificación al reajuste o variación de clasificación dentro de las categorías definidas para esta clase de suelo.

Los terrenos clasificados como Suelos de Protección por definición deben resguardarse de los procesos de ocupación con edificación. En el Suelo de Protección podrán implantarse estructuras y elementos afines a los usos principales y complementarios permitidos para esta clase de suelo en las respectivas fichas de regulación, en cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial y ambiental correspondiente.

SECCIÓN I SUELO URBANO DE PROTECCIÓN

Art. 61.- Condiciones de Desarrollo del Suelo Urbano de Protección. – Las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo, sobre el Suelo Urbano de Protección son de inmediata ejecución y no requieren para su aplicación de la ejecución previa de otros instrumentos de gestión o planificación, sin embargo, para la determinación del reparto de cargas y beneficios se deberán aplicar en primer lugar los instrumentos determinados en la Ley y la normativa que el GAD Municipal de Azogues defina para el efecto.

Los planes urbanísticos complementarios o en su defecto los nuevos estudios vinculados con la gestión del riesgo incorporarán información con mayor nivel de detalle para su aplicación en cada uno de los polígonos de intervención. En el caso de identificación de suelo urbano de protección de riesgos y vulnerabilidad, la actualización del registro de estas áreas y su incorporación para aplicación normativa se realizará por resolución del Concejo Cantonal y limitará el aprovechamiento indistintamente del polígono de intervención en el área establecida para protección.

Art. 62.- Desarrollo de Equipamientos e Instrumentos de Planificación en el Suelo Urbano de Protección. – En el suelo urbano de protección ecológica de las márgenes y cauces de ríos y quebradas se podrá establecer equipamientos de carácter recreacional para uso público de la población, los mismos que estarán sujetos a la elaboración previa de un estudio de riesgo y vulnerabilidad.

En las áreas de Suelo Urbano de Protección se podrán formular Planes Urbanísticos Complementarios y proyectos de intervención urbano arquitectónicos u otras obras, a instancias de la Administración Municipal en los siguientes casos:

- a. Para el desarrollo del Sistema General de Áreas Verdes ubicados en esta clase de suelo;
- b. Para el desarrollo de actuaciones para la implementación de nuevos equipamientos no previstos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo sobre esta clase de suelo;
- c. Para el establecimiento de medidas de protección, corrección y/o recuperación de estas áreas, señaladas o no en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o, por parte del GAD Municipal de Azogues o, de los organismos rectores competentes;

- d. Para la protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, edificios aislados de interés, senderos, complejos y áreas arqueológicas, parques y jardines destacados). Esta protección se concretará mediante la identificación, catalogación y registro de los bienes naturales o culturales a ser protegidos mediante el proceso respectivo establecido por el GAD Municipal de Azogues; y,
- e. Para la protección de las vías de comunicación, áreas de dotación o mantenimiento de las infraestructuras básicas en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes o áreas de restricción de actividades y edificación.

Art. 63.- Categorías del Suelo Urbano de Protección. – Se definen como categorías de suelo urbano de protección la división territorial del mismo atendiendo a sus características intrínsecas naturales, ambientales, paisajísticas y económicas. Las categorías abarcan, por tanto, zonas del territorio y su denominación corresponde a los usos y actividades que tradicionalmente se han venido desarrollando en ellas.

Las Categorías establecidas en el Suelo Urbano de Protección están reguladas por las determinaciones que se desarrollan en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y contenidas en este título, así como en las memorias técnicas. En base a esta disposición se determinan las siguientes categorías:

- a. Suelo Urbano de Protección por pendiente;
- b. Suelo Urbano de Protección ecológica de las márgenes y cauces de ríos y quebradas;
- c. Suelo Urbano de Protección Paisajística y Cultural;
- d. Suelo Urbano de Protección de Infraestructuras;
- e. Suelo Urbano de Protección por Riesgos y Vulnerabilidad; y,
- f. Zonas de recarga hídrica.

Art. 64.- Suelo Urbano de Protección por Pendiente. – Se incorporan en esta categoría los suelos que cuentan con pendientes superiores a 54% (28°) y que con carácter general no deben ser sujetos de procesos de fraccionamiento o urbanización. En estos suelos no se permitirá la construcción salvo en el caso que se encuentren dentro de polígonos de intervención territorial en el que el suelo urbano se haya clasificado como suelo consolidado; en cuyo caso para poder ser sujetos de aprovechamiento urbanístico presentará los estudios técnicos que garanticen la estabilidad de la construcción propuesta de conformidad a lo señalado en el siguiente párrafo.

Las solicitudes de autorización para realizar construcción en suelo con pendiente superior al 54% ubicados al interior de suelo urbano consolidado, así como actividades que supongan la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 54 % o a un volumen superior a los 500 m³, en este último caso independientemente de la subclasificación del suelo en la que se halle el predio sujeto de autorización, deberán ir acompañadas de los estudios geotécnicos y de suelos, riesgo y vulnerabilidad, estudios de elementos estructurales con sus respectivos cálculos u otros de ingenierías necesarios que estén relacionados con la propuesta de intervención con el patrocinio de un profesional o profesionales responsables en dichas rama, que garantizará la fidelidad del estudio y la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos,

dichos estudios deberán ser definidos en forma previa mediante solicitud dirigida a la Dirección de Control Urbano, para presentación, trámite y aprobación por parte de dicha dependencia.

En zonas catalogadas de riesgo, no podrán permitirse construcciones independientemente del rango de pendiente existente.

Art. 65.- Suelo Urbano de Protección Ecológica por márgenes de protección y cauces de ríos y quebradas. – Entendido como los elementos que presentan su singularidad derivada de las características hidrográficas y ecológicas que corresponden, como su nombre lo indica, a las márgenes y cauces de protección de ríos y quebradas.

La clasificación por jerarquía y determinación de los retiros de las márgenes de protección se establece en el PUGS, y para su aplicación se considerarán los siguientes casos:

- a. Cuando no exista estudio específico el retiro para la margen de protección se establecerá a partir del borde superior del cauce del elemento hídrico y se aplicará la normativa del PUGS según la jerarquía establecida en el componente urbanístico;
- b. Cuando exista un estudio específico se aplicará el retiro de margen de protección establecido en el estudio aprobado por el GAD Municipal de Azogues; y,
- c. Cuando el área se encuentre consolidada o con frente a vías planificadas o ejecutadas por el GAD Municipal de Azogues que se encuentren al interior del área del retiro determinado en el PUGS según la jerarquía establecida por el GAD Municipal de Azogues en el componente urbanístico se adoptará como margen de protección el área comprendida entre la vía y el borde superior del cauce del elemento hídrico.

La Municipalidad actualizará en forma paulatina la información correspondiente a los cursos hídricos para lo cual coordinará con el organismo rector en la materia a fin de mejorar el nivel de detalle de la información cartográfica.

El Suelo Urbano de Protección Ecológica podrá ser sujeto de división, pero no de edificación, salvo la colocación de infraestructuras de servicios básicos tales como el saneamiento ambiental, equipamientos de recreación y elementos afines debidamente catalogados por la Dirección de Planificación y la Unidad de Gestión Ambiental. La colocación de infraestructuras y equipamientos se realizará una vez que se cuenten con los estudios de riesgo y vulnerabilidad pertinentes.

Se prohíbe la aprobación de embaulamientos o encausamiento de las márgenes de protección de ríos y quebradas, especialmente se prohíben los embaulamientos, encausamientos o rellenos de estas áreas que tengan como finalidad el incremento del aprovechamiento edificatorio del predio o de los predios resultantes

En los proyectos de fraccionamiento de suelo se establecerá la división e individualización de cada área de márgenes de protección de ríos o quebradas, y otras áreas no urbanizables, en un solo cuerpo de terreno resultante pese a que estas no cumplan con el tamaño de lote mínimo establecido

para el polígono de intervención; mantendrán la afectación correspondiente y se identificarán como suelos no susceptibles de receptor construcciones que seguirán perteneciendo al promotor del fraccionamiento, salvo voluntad expresa de transferir a favor del GAD a través de la figura legal correspondiente.

Art. 66.- Suelo Urbano de Protección Paisajística y Cultural. – Entendido como aquel que por sus especiales características geográficas, ecológicas y culturales (tales como miradores, elevaciones naturales, elementos patrimoniales arqueológicos o pertenecientes al patrimonio natural o cultural) cumplen una función ambiental y de significación de gran importancia que es preciso preservar.

Con el fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización a Proyectos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural. Las actividades que puedan implantarse y que a su vez puedan generar impacto paisajístico, deberán realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de autorización municipal.

Las obras que lleven consigo desmontes o terraplenes, tienen que llevar aparejado un tratamiento superficial que incluya la repoblación o plantación de especies vegetales al objeto de minimizar el posible impacto sobre el paisaje, asegurará la estabilidad de los taludes y las condiciones de drenaje natural.

Los propietarios de los suelos que hayan sido deteriorados paisajísticamente presentarán para su aprobación los estudios de mitigación correspondientes y procederán a su ejecución en los plazos previstos por el GAD Municipal de Azogues.

Art. 67.- Suelo Urbano de Protección de Infraestructuras. - Se determina como aquel necesario para la protección de infraestructuras básicas tales como derechos de vías de la red estatal o cantonal urbana, franjas de protección de redes de alta tensión, servidumbres y zonas de conducción de redes de agua potable, saneamiento ambiental, riego, entre otros.

La determinación y dimensionamiento de retiros corresponderá a las normativas nacionales emitidas por los entes rectores y según la competencia se respetarán retiros obligatorios determinados por el PUGS y demás normativa emitida por parte el GAD Municipal de Azogues. Estas áreas pueden formar parte de otras categorías de suelo urbano de protección. La aplicación de determinantes se establecerá considerando para cada caso los usos y condiciones de aprovechamiento establecidos en las fichas reguladoras como áreas que deben ser resguardadas de edificación y construcción. Si el ente regulador de la infraestructura mediante autorización expresa posibilita el acceso y la utilización a través del derecho de vía, el GAD Municipal podrá aprobar el proyecto aplicando los retiros establecidos en el polígono de intervención territorial correspondiente.

En los proyectos de fraccionamiento de suelo se establecerá la división e individualización de estas áreas en un solo cuerpo de terreno resultante pese a que estas no cumplan con el tamaño de lote

mínimo establecido para el polígono de intervención y deberán formar parte obligatoria de las áreas de cesión gratuita y obligatoria de suelo. A estos suelos no se podrá efectuar cambio de categoría de bien y se asignarán los usos explícitamente permitidos en las fichas de regulación.

Las parcelaciones de suelo en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, serán permitidas previo informe de factibilidad emitido por la entidad competente conforme las disposiciones de la presente ordenanza.

Art. 68.- Retiros con relación a las vías de la red cantonal urbana correspondientes al Suelo Urbano de Protección de Infraestructuras. – Determínese de manera general los retiros de vías de la red cantonal urbana, en áreas y caminos públicos no planificados según la jerarquía establecida en el PUGS de la siguiente forma:

- a. Para vías de jerarquía Arterial (20 metros) se extenderá a 10 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados para cerramiento, distancia a partir de la cual se establecerá un retiro frontal provisional adicional de 3 metros para levantar la construcción. Considerará para su planificación aceras de 2,00 metros a cada lado y cuatro carriles de circulación de 3,50 metros correspondientes a la calzada (2 carriles de circulación por sentido) más un parterre divisorio de 2,00 metros;
- b. Para vías de jerarquía Colectora (12 metros) se extenderá a 6 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados para cerramiento, distancia a partir de la cual se establecerá un retiro frontal provisional adicional de 3 metros para levantar la construcción. Considerará para su planificación aceras de 1,50 metros a cada lado y tres carriles de circulación de 3,00 metros correspondientes a la calzada; y,
- c. Para vías de jerarquía Local (9 metros) se extenderá a 4,50 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados para cerramiento, distancia a partir de la cual se establecerá un retiro frontal provisional adicional de 3 metros para levantar la construcción. Considerará para su planificación aceras de 1,50 metros a cada lado y dos carriles de circulación de 3,00 metros correspondientes a la calzada.

La Dirección de Control Urbano podrá incrementar el retiro correspondiente al área de protección de Infraestructura vial para lo cual requerirá efectuar la consulta a la Dirección de Planificación sobre la jerarquía y las condiciones físicas para su desarrollo y posterior ejecución. La determinación se efectuará identificando el tramo en el que será aplicada la disposición del nuevo retiro según la jerarquía definida en el PUGS y de no haberse señalado se establecerá por parte de la Dirección de Planificación del GAD Municipal de Azogues.

Los cerramientos que ejecuten los propietarios con frente a vías o caminos no planificados tendrán el carácter de provisional y permitirán el retiro de estos al momento de ejecución de la vía por parte del GAD Municipal de Azogues.

Art. 69.- Suelo Urbano de Protección por Riesgos y Vulnerabilidad. – Entendido como el suelo que por acción y efecto de fenómenos de inestabilidad de suelo o por ser vulnerables a procesos de inundación restringen la construcción y urbanización.

Se establece como lineamiento prioritario en este tipo de suelos la posibilidad de incorporación de nuevo suelo urbano de protección con base a estudios e información de mayor detalle al existente y que permita con carácter precautelatorio velar por el bienestar e interés ciudadano, así como por el derecho a una vivienda digna y un ambiente sano. La identificación e incorporación de estos suelos se hará por resolución del Concejo Cantonal contando con el expediente técnico respectivo presentado por la Dirección de Planificación y la Dirección de Gestión de Riesgos. Los estudios establecerán en forma obligatoria las recomendaciones y determinaciones necesarias para establecer las condiciones de uso y ocupación en los nuevos suelos identificados. Una vez aprobados los estudios que identifican nuevas áreas de protección por riesgos y vulnerabilidad no se permitirá la construcción en dichos suelos, aunque se hayan aprobado fraccionamientos en forma previa; de esta situación se informará al Registro de la Propiedad para que inscriba la afectación de los predios involucrados. Las mismas se evaluarán en las correspondientes etapas de actualización de los instrumentos de planificación.

Art. 70- Suelo Urbano de Protección por Zonas de Recarga Hídrica. – Entendido como el suelo que alimenta un acuífero y que proviene principalmente de la infiltración de la lluvia y las aguas superficiales. Son terrenos donde la capacidad de infiltración es elevada y por tanto se restringen de la construcción y urbanización. La incorporación de este tipo de suelo de protección se realizará a través de un estudio complementario y su aprobará mediante ordenanza del Concejo Cantonal a través de la cual se limitará el aprovechamiento indistintamente de las determinantes del polígono de intervención territorial modificado por la nueva área establecida para protección. Para ello se asignará un nuevo uso principal y usos específicos a la Zona de Recarga Hídrica.

SECCIÓN II SUELO RURAL DE PROTECCIÓN

Art. 71.- Condiciones de Desarrollo de Suelo Rural de Protección. – Las determinaciones del PUGS sobre el Suelo Rural de Protección son de inmediata ejecución y no requieren para su aplicación de la ejecución previa de otros instrumentos de gestión o planificación, sin embargo, para la determinación del reparto de cargas y beneficios se deberán aplicar en primer lugar los instrumentos determinados en la Ley y la normativa que el GAD defina para el efecto.

Los planes urbanísticos complementarios o en su defecto los nuevos estudios vinculados con la gestión del riesgo incorporarán información con mayor nivel de detalle para su aplicación en cada uno de los polígonos de intervención territorial. En el caso de identificación de suelo rural de protección de riesgos y vulnerabilidad su incorporación se realizará por resolución del Concejo Cantonal y limitará el aprovechamiento indistintamente del polígono de intervención territorial modificado por la nueva área establecida para protección.

Art. 72.- Desarrollo de Equipamientos e Instrumentos de Planificación en el Suelo Rural de Protección. – En el suelo rural de protección ecológica de las márgenes y cauces de ríos y quebradas se podrá establecer equipamientos de carácter recreacional para su uso público por parte de la población.

En las áreas de Suelo Rural de Protección se podrán formular Planes Urbanísticos Complementarios y proyectos de intervención urbano-arquitectónica u otras obras con su respectiva autorización en los siguientes casos:

- a. Para el desarrollo del Sistema General de Áreas Verdes ubicados en esta clase de suelo;
- b. Para el desarrollo de actuaciones para la implementación de nuevos equipamientos no previstos en el Plan sobre esta clase de suelo;
- c. Para el establecimiento de medidas de protección, corrección y/o recuperación de estas áreas, señaladas o no en el PUGS o por parte del GAD o de los organismos rectores competentes;
- d. Para la protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados). Esta protección se concretará mediante la identificación, catalogación y registro de los bienes naturales o culturales a ser protegidos mediante el proceso respectivo establecido por el GAD; y,
- e. Para la protección de las vías de comunicación, áreas de dotación o mantenimiento de las infraestructuras básicas en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes o áreas de restricción de actividades y edificación.

Art. 73.- Categorías del Suelo Rural de Protección. – Se definen como categorías de suelo rural de protección la división territorial del mismo atendiendo a sus características intrínsecas naturales, ambientales, paisajísticas y ecológicas. Las categorías abarcan, por tanto, zonas del territorio y su denominación corresponde a los usos y actividades que tradicionalmente se han venido desarrollando en ellas.

Las Categorías establecidas en el Suelo Rural de Protección están reguladas por las determinaciones que se desarrollan en el PUGS y que están contenidas en este título, así como en las memorias técnicas y, para las áreas correspondientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas a sus instrumentos de gestión; en este último caso los estudios obligatoriamente coordinarán los usos y autorizaciones que el GAD Municipal deba requerir en uso de sus competencias para el control del uso y la ocupación del suelo.

En base a esta disposición se determinan las siguientes categorías:

- a. Suelo Rural de Protección por pendiente;
- b. Suelo Rural de Protección ecológica de las márgenes y cauces de ríos y quebradas;
- c. Suelo Rural de Protección Paisajística y Cultural;
- d. Suelo Rural de Protección de Infraestructuras;
- e. Suelo Rural de Protección por Riesgos y Vulnerabilidad; y,

f. Suelo rural de Protección por Zona de Recarga Hídrica.

Art. 74.- Suelo Rural de Protección por Pendiente. – Se incorporan los suelos que cuentan con pendientes superiores a 54% (28°) y que por sus características no deben ser sujetos de procesos de fraccionamiento u ocupación con actividades agroproductivas. En zonas catalogadas de riesgo, no se permitirán construcciones independientemente del rango de pendiente existente.

Art. 75.- Suelo Rural de Protección Ecológica márgenes de protección y cauces de ríos y quebradas. – Entendido como los elementos que presentan su singularidad derivada de las características hidrográficas y ecológicas que corresponden como su nombre lo indica a las márgenes y cauces de protección de ríos y quebradas.

La clasificación por jerarquía y determinación de los retiros de las márgenes de protección se establece en el PUGS, y para su aplicación se considerarán los siguientes casos:

- a. Cuando no exista estudio específico el retiro para la margen de protección se establecerá a partir del borde superior del cauce del elemento hídrico y se aplicará la normativa del PUGS según la jerarquía establecida en el componente urbanístico;
- b. Cuando exista un estudio específico se aplicará el retiro de margen de protección establecido en el estudio aprobado por el GAD Municipal de Azogues; y,
- c. Cuando el área se halle consolidada o con frente a vías planificadas o ejecutadas por el GAD Municipal de Azogues que se encuentren al interior del área del retiro determinado en el PUGS según la jerarquía establecida por el GAD Municipal de Azogues en el componente urbanístico se adoptará como margen de protección el área comprendida entre la vía y el borde superior del cauce del elemento hídrico.

El GAD Municipal de Azogues actualizará en forma paulatina la información correspondiente a los cursos hídricos para lo cual coordinará con el organismo rector en la materia a fin de mejorar el nivel de detalle de la información cartográfica.

El Suelo Rural de Protección Ecológica podrá ser sujeto de división, pero no de edificación, salvo la colocación de infraestructuras de servicios básicos tales como el saneamiento ambiental, equipamientos de recreación y elementos afines debidamente catalogados por la Dirección de Planificación y la Unidad de Gestión Ambiental. La colocación de infraestructuras y equipamientos se realizará una vez que se cuenten con los estudios de riesgo y vulnerabilidad pertinentes.

Se prohíbe la aprobación de embaulamientos o encausamiento de las márgenes de protección de ríos y quebradas, especialmente se prohíben los embaulamientos, encausamientos o rellenos de estas áreas que tengan como finalidad el incremento del aprovechamiento edificatorio del predio o de los predios resultantes.

En los proyectos de fraccionamiento de suelo se establecerá la división e individualización de cada área de márgenes de protección de ríos o quebradas en un solo cuerpo de terreno resultante pese a que estas no cumplan con el tamaño de lote mínimo establecido para el polígono de intervención; mantendrán la afectación correspondiente y se identificarán como suelos no susceptibles de receptor construcciones que seguirán perteneciendo al promotor del fraccionamiento salvo voluntad expresa de transferir a favor del GAD a través de la figura legal correspondiente.

Art. 76.- Suelo Rural de Protección Paisajística y Cultural. – Entendido como aquel que por sus especiales características biofísicas, ecológicas, paisajísticas o socioculturales (tales como miradores, elevaciones naturales, elementos patrimoniales arqueológicos o pertenecientes al patrimonio natural o cultural) merecen medidas de protección.

Con el fin de preservar la calidad del paisaje, no se concederá autorización a proyectos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural. Las actividades que puedan implantarse y que a su vez puedan generar impacto paisajístico, deberán realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en los correspondientes estudios, obedeciendo al principio precautorio y preventivo.

Las obras que lleven consigo desmontes o terraplenes, tienen que llevar aparejado un tratamiento superficial que incluya la repoblación o plantación de especies vegetales, preferentemente nativas, al objeto de minimizar el posible impacto sobre el paisaje, asegurará la estabilidad de los taludes, condiciones de drenaje natural y otras condiciones fijadas previamente por la entidad municipal.

Los propietarios de los suelos que hayan sido alterados significativamente ecológica, paisajística y culturalmente deberán presentar para su aprobación los estudios conforme la legislación nacional vigente y procederán a su ejecución, conforme lo ordenado por la autoridad sin perjuicio de que puedan ser consideradas como áreas de conservación y uso sostenible.

Art. 77.- Suelo Rural de Protección de Infraestructuras. – Se determina como aquel necesario para la protección de infraestructuras básicas tales como derechos de vías de la red estatal, provincial o cantonal, franjas de protección de redes de alta tensión, servidumbres y zonas de conducción de redes de agua potable, saneamiento ambiental, riego, entre otros.

La determinación y dimensionamiento corresponderá a normativas nacionales emitidas por los entes rectores y según la competencia se respetarán los retiros obligatorios determinados en el PUGS y demás normativa emitida por parte del GAD Municipal de Azogues. Estas áreas pueden formar parte de otras categorías de suelo rural de protección. La aplicación de determinantes se establecerá considerando para cada caso los usos y condiciones de aprovechamiento establecidos en las fichas reguladoras como áreas que deben ser resguardadas de edificación y construcción.

En los proyectos de fraccionamiento de suelo se establecerá la división e individualización de estas áreas en un solo cuerpo de terreno resultante pese a que estas no cumplan con el tamaño de lote

mínimo establecido para el polígono de intervención y deberán formar parte obligatoria de las áreas de cesión gratuita y obligatoria de suelo. A estos suelos no se podrá efectuar cambio de categoría de bien y se asignarán los usos explícitamente permitidos en las fichas de regulación. Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Art. 78.- Retiros con relación a las vías rurales correspondientes al Suelo Rural de Protección de Infraestructuras. – Determínese de manera general los retiros respecto las vías ubicadas en suelo rural correspondiente a los caminos públicos no planificados o regulados por el nivel de Gobierno Provincial según lo siguiente:

- a. Para vías de Conexión Interparroquial o entre Centros Poblados principales se extenderá a 6,00 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados para cerramiento, distancia a partir de la cual se establecerá un retiro frontal provisional adicional de 3,00 metros para levantar la construcción. Considerará para su planificación aceras de 1,50 metros a cada lado y tres carriles de circulación de 3,00 metros correspondientes a la calzada; y,
- b. Para vías Locales se extenderá a 4,50 metros, medidos desde el eje de la vía o camino hacia cada uno de los costados para cerramiento, distancia a partir de la cual se establecerá un retiro frontal provisional adicional de 3,00 metros para para levantar la construcción. Considerará para su planificación aceras de 1,50 metros a cada lado y dos carriles de circulación de 3,00 metros correspondientes a la calzada.

La Dirección de Control Urbano podrá incrementar el retiro correspondiente al área de protección de Infraestructura vial para lo cual requerirá efectuar la consulta a la Dirección de Planificación sobre la jerarquía y las condiciones físicas para su desarrollo y posterior ejecución. La determinación se efectuará identificando el tramo en el que será aplicada la disposición del nuevo retiro según la jerarquía definida en el PUGS y de no haberse señalado se establecerá por parte de la Dirección de Planificación del GAD Municipal de Azogues.

Los cerramientos que ejecuten los propietarios con frente a vías o caminos no planificados tendrán el carácter de provisional y permitirán el retiro de estos al momento de ejecución de la vía por parte del GAD Municipal de Azogues. La determinación del ancho de la vía con los estudios específicos podrá en todo caso incrementarse ocupando el retiro frontal provisional.

La Dirección de Control Urbano podrá incrementar el retiro correspondiente al área de protección de Infraestructura vial para lo cual requerirá efectuar la consulta a la Dirección de Planificación quien en coordinación con el GAD Provincial determinará la jerarquía y las condiciones físicas para su desarrollo y posterior ejecución. La determinación se efectuará identificando el tramo en el que será aplicada la disposición del nuevo retiro según la jerarquía definida en el PUGS y de no haberse señalado se definirá por parte de la Dirección de Planificación del GAD Municipal de Azogues.

Los cerramientos que ejecuten los propietarios frente a vías no planificadas tendrán el carácter de provisional y permitirán el retiro de estos al momento de ejecución de la vía por parte del GAD Municipal de Azogues.

Art. 79.- Suelo Rural de Protección por Riesgos y Vulnerabilidad. – Entendido como el suelo que por acción y efecto de fenómenos de inestabilidad de suelo o por ser vulnerables a procesos de inundación, restringen la posibilidad de ocupación.

Se establece como lineamiento prioritario en este tipo de suelos la posibilidad de incorporación de nuevo suelo rural de protección en base a estudios e información de mayor detalle al existente y que permita, con carácter precautelatorio, velar por el bienestar e interés ciudadano, así como por el derecho a una vivienda digna y un ambiente sano. La identificación e incorporación de estos suelos se hará por resolución del Concejo Cantonal contando con el expediente técnico respectivo presentado por la Dirección de Planificación y la Dirección de Gestión de Riesgos. Los estudios establecerán en forma obligatoria las recomendaciones y determinaciones necesarias para definir las condiciones de uso y ocupación en los nuevos suelos identificados. Una vez aprobados los estudios que identifican nuevas áreas de protección por riesgos y vulnerabilidad no se permitirá la construcción en dichos suelos, aunque se hayan aprobado fraccionamientos en forma previa; de esta situación se informará al Registro de la Propiedad para que inscriba la afectación de los predios involucrados.

Art. 80- Suelo Rural de Protección por Zonas de Recarga Hídrica. – Entendido como el suelo que alimenta un acuífero y que proviene principalmente de la infiltración de la lluvia y las aguas superficiales. Son terrenos donde la capacidad de infiltración es elevada y por tanto se restringe su ocupación. La incorporación de este tipo de suelo de protección se realizará a través de un estudio complementario y su aprobará mediante ordenanza del Concejo Cantonal a través de la cual se limitará el aprovechamiento indistintamente de las determinantes del polígono de intervención territorial modificado por la nueva área establecida para protección. Para ello se asignará un nuevo uso principal y usos específicos a la Zona de Recarga Hídrica.

TÍTULO IV DE LA ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I DE LA ASIGNACIÓN DEL USO DE SUELO

SECCIÓN I GENERALIDADES, CLASIFICACIÓN, DESTINO Y CATEGORÍAS

Art. 81.- Del Uso. – En el ámbito de aplicación del PUGS se considera uso al destino asignado al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación. La norma urbanística contemplada en las fichas de regulación establecerá los usos que se podrán implementar en los predios públicos y privados, urbanos y rurales.

Cada polígono de Intervención Territorial detalla un único uso general y define como usos específicos: un uso principal, usos complementarios, restringidos y prohibidos, de acuerdo con las definiciones establecidas en la LOOTUGS y su norma técnica. Los usos principales, complementarios restringidos y prohibidos se encuentran definidos en función de cada Polígono de Intervención Territorial conforme las características de las fichas de regulación del PUGS.

Art. 82.- Clasificación de Uso del Suelo. – Los usos se establecen conforme la utilidad y vocación del suelo, acorde a los objetivos del modelo territorial deseado, y se clasifican en usos generales y específicos.

- a. Uso general. - Uso general es aquel definido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario; y,
- b. Usos específicos. - Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Los usos generales y específicos asignados a nivel cantonal se identifican en el Anexo de la memoria técnica del PUGS.

Art. 83.- Destinos de los usos del suelo. – Dentro de los Polígonos de Intervención Territorial, distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo podrán tener los siguientes destinos:

- a. Uso residencial. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas en el territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo al tipo de densidad establecida:
 - i. Uso residencial de baja densidad. - son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura;
 - ii. Uso residencial de mediana densidad. - son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad; y,
 - iii. Uso residencial de alta densidad. - son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.
- b. Uso comercial y de servicios. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones;
- c. Uso mixto o múltiple. - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales;

- d. Uso industrial. - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:
- i. Uso Industrial de bajo impacto. - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros);
 - ii. Uso Industrial de mediano impacto. - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no, compatibles con usos de suelo residencial (vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas);
 - iii. Uso Industrial de alto impacto. - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes); y,
 - iv. Uso Industrial de Alto Riesgo. - Corresponde a las industrias en las que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos).
- e. Uso Equipamiento. - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos se clasifican de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad;
- f. Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural. - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos mediante los instrumentos de planificación urbanística de detalle;
- g. Uso Agropecuario. - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional;

- h. Uso Forestal. - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional;
- i. Uso Acuícola. - Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente;
- j. Uso de Protección Ecológica. - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente; En las zonas de recarga hídrica se proscriben todo tipo de actividad extractiva;
- k. Uso de Aprovechamiento Extractivo. - Corresponde a espacios de suelo rural dedicados a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional; y,
- l. Uso de protección de Riesgos. - Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Art. 84.- Categorías del uso específico. – Para efectos de determinar la compatibilidad y conveniencia de emplazamiento de una actividad en el territorio, o en su defecto de su relocalización se establecen las siguientes categorías de usos específicos:

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

Los usos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial, salvo que pudieren incorporarse como usos asimilables a otros usos existentes. El régimen de usos previsto para el suelo urbano y rural de protección y el rural de aprovechamiento extractivo y de producción tendrán en cuenta lo que para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

Los usos específicos no incluidos y que pudieren asimilarse se regularán analógicamente por las condiciones, tanto generales como particulares, de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante, para lo cual se tomará en consideración el Catálogo de Actividades Ambientales del Ministerio del Ambiente.

La asimilación de un uso se realizará mediante informe técnico que justifique dicha condición, para lo cual se requerirá la aprobación del Concejo Cantonal contando para el efecto con el informe técnico favorable de la Dirección de Gestión Ambiental y de la Dirección de Planificación. La condición de asimilación de la nueva actividad a otra establecida en el PUGS se aplicará con carácter general para todos los polígonos de intervención a los que se haya asignada la actividad existente y respetará la categoría definida para ella como principal, complementaria, restringida o prohibida según el caso.

Cuando un predio por su forma o dimensión se encuentre ubicado en más de un polígono de intervención territorial se le asignarán los usos de suelo específicos según cada una de las áreas que le correspondan en función a la clasificación o subclasificación de suelo asignada según los polígonos de intervención territorial.

Las tablas de compatibilidad a nivel cantonal se identifican en el Anexo de la memoria técnica del PUGS.

SECCIÓN II CONDICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS PARA LOS USOS PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS, RESTRINGIDOS Y PROHIBIDOS

Art. 85.- Condiciones Generales del Uso Residencial. – El uso residencial corresponderá al alojamiento, con carácter permanente o no, de personas no vinculadas institucionalmente, sea situadas en predios independientes en unidades unifamiliares, agrupadas mediante figuras de condominio y propiedad horizontal en conjuntos horizontales o edificios verticales con accesos independientes.

El uso residencial podrá ser de baja, media y alta densidad asignando la posibilidad de implantación de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar en los predios.

El uso de residencial podrá combinarse con otros usos en el predio, en cuyo caso se considerará que el predio es predominantemente residencial si las áreas destinadas a vivienda son mayores al 60% del área total construida.

La implantación y combinación de usos complementarios en las edificaciones destinadas a usos residenciales estará condicionada a que dicha actividad se encuentre permitida en la respectiva ficha de regulación del polígono de intervención.

Art. 86.- Condiciones Generales del Uso Comercial. – El uso general comercial incluye a la prestación de servicios terciario como el conjunto de aquellas actividades, desarrolladas en centros y/o servicios terciarios, que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los correspondientes al comercio, la administración, la gestión, las actividades intermedias, los seguros, etc.

Para sectores de suelo urbano con asignación de uso comercial, el planeamiento urbanístico complementario podrá establecer el porcentaje de sus suelos destinados a dicha actividad, hasta que se desarrollen dichos instrumentos no se aplicará esta restricción para el emplazamiento de las actividades comerciales. En los sectores en los que se asigna el uso comercial se permite la implantación de usos industriales de bajo impacto según lo determinado en las fichas de regulación en las que constarán como complementarios o restringidos.

Art. 87.- Condiciones Generales del Uso Industrial. – Se entenderá por uso general industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, y distribución de productos según las precisiones del PUGS.

Para sectores de suelo urbano no consolidado o rural de expansión urbana con asignación de uso industrial, de producción o servicios complementarios, el planeamiento complementario considerará un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus suelos destinados a dicha actividad. En estos polígonos y los que a futuro se identifiquen queda prohibida la implantación de nuevos usos residenciales.

Art. 88.- Condiciones Específicas para el Uso Industrial. – Las actividades industriales se clasificarán por su tipo de impacto (bajo, medio, alto impacto y actividades industriales peligrosas). Su implantación se podrá efectuar de manera directa en los polígonos de intervención territorial en los cuales se encuentren asignados como usos principales o complementarios; en suelo rural de producción su emplazamiento se dará de manera restringida, en función del grado de transformación o aprovechamiento previsto para el territorio, para el efecto se aplicará los instrumentos complementarios, bajo las siguientes condiciones:

- a. El polígono industrial será igual o mayor a dos hectáreas y deberá contar previamente con un informe de la Autoridad Agraria que indique que el predio no cuenta con vocación o aptitud agraria y que en el mismo no se cuenta con infraestructura pública de riego o productiva permanente.
- b. Deberá contar con un área de amortiguamiento arborizada que no deberá ser inferior a 10 metros en el perímetro del polígono. En ningún caso el área de amortiguamiento área deberá ser menor al 20% del total del área del polígono.
- c. Deberá garantizarse el acceso a través de vías que garanticen la circulación de los flujos vehiculares necesarios para la operación mediante la presentación de estudios de movilidad

- y de obras de infraestructura, o garantizar la incorporación de los accesos cuyos costos estarán a cargo del promotor.
- d. Se deberá garantizar la aplicación de las medidas de mitigación y compensación para la comunidad o comunidades próximas al sitio de emplazamiento. Dichas medidas serán determinadas mediante proceso que determinará la Dirección de Planificación y serán aprobadas por parte del Concejo Cantonal.
 - e. Se deberán presentar los informes y estudios que determine la Dirección de Planificación para cada caso.

Las edificaciones de carácter industrial tendrán como máximo 4 pisos, la altura medida al cumbrero será de máximo 20 metros y en el caso de que se requiera mayor altura para elementos específicos tales como chimeneas, maquinaria, silos, entre otros, el promotor podrá solicitar la implantación de estos con la respectiva justificación técnica a la Dirección de Planificación, que emitirá un informe de factibilidad para la correspondiente autorización a la Dirección de Control Urbano.

En los predios o polígonos clasificados como usos industriales se podrán implantar usos complementarios relativos a servicios especializados de gran escala de instalación, reparación, mantenimiento de maquinaria y equipos industriales, almacenaje y bodegaje, logística de transporte y almacenamiento, infraestructura vinculada a los procesos productivos y equipamientos de seguridad y combate contra incendios.

Según la necesidad del polígono industrial se podrán incorporar otros usos en calidad de restringidos o complementarios, mismos que estarán contemplados en el proyecto urbanístico.

La forma de ocupación de las edificaciones en los terrenos industriales será aislada para las actividades industriales de mediano y alto impacto, mientras que para las actividades de bajo impacto podrán ser continuas o adosadas, siempre que estas actividades no impliquen manipulación de sustancias químicas o riesgo de explosión.

Para el caso de polígonos que reúnan distintos tipos de industrias, podrá aplicarse el régimen condominal de propiedad horizontal.

Cada polígono o área industrial deberá mitigar las emisiones de ruidos, tener su propia planta de tratamiento de efluentes y mitigación de impactos ambientales de sus procesos productivos antes de derivar los particulados o efluentes a las redes de servicio público.

El suelo que sea calificado con uso industrial se considerará para fines tributarios como suelo urbano, para el efecto la Jefatura de Avalúos y Catastros procederá a realizar el trámite administrativo correspondiente.

Art. 89.- Condiciones Generales del Uso Equipamiento. – El uso general de equipamiento incluye todas aquellas actividades que sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar social, así como para proporcionar los servicios propios de la ciudad y el cantón, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Constituyen, por tanto, el conjunto de actividades que satisfacen necesidades básicas de la población, con independencia de su titularidad, pública o privada.

Art. 90.- De la aplicación de los usos complementarios. - El uso complementario por definición apoya el funcionamiento del uso principal, por tanto, su emplazamiento y funcionamiento se efectuará en forma directa en los polígonos de intervención territorial atendiendo a la compatibilidad de uso asignada en la tabla y fichas de regulación. Respetarán las disposiciones arquitectónicas establecidas en las normas de arquitectura y urbanismo. En caso de usos que, siendo complementarios, tengan una naturaleza especial y/o que su funcionamiento pueda tener impactos de cualquier tipo, deberán contar con el informe favorable de la Dirección de Gestión Ambiental, previo a contar con la respectiva calificación de uso de suelo.

Art. 91.- De la aplicación de los usos restringidos. – Los usos restringidos se determinan en cada polígono de intervención territorial según la compatibilidad de uso asignada en la tabla y fichas de regulación anexos a la presente ordenanza. La calificación como uso restringido no constituye autorización directa para el emplazamiento del uso. La calificación del uso se autorizará mediante el procedimiento determinado en la presente ordenanza.

Art. 92.- De las condiciones y requerimientos para el funcionamiento de los usos restringidos. – Las condiciones y requerimientos para el apropiado funcionamiento de los usos restringidos se establecerán para solventar los impactos que puedan generar dichos usos, para lo cual se observarán como mínimo:

- a. Identificación de los impactos ambientales;
- b. Identificación de impactos sobre las infraestructuras eléctricas, de provisión de agua potable y saneamiento;
- c. Identificación de los impactos urbanísticos considerando, pero no limitando a los impactos en la movilidad por motivo del acceso y operación del uso al interior del predio y hacia su entorno inmediato; a los impactos que pudiere generar en el paisaje;
- d. Impactos respecto alteración o impactos negativos sobre el patrimonio cultural si los hubiere.
- e. Vulnerabilidad y riesgo; e,
- f. Informe de percepción y participación ciudadana correspondiente al sector en el que se emplazará el uso. Para el efecto se incorporará un anexo específico.

Art. 93.- Condiciones adicionales para usos restringidos. – El GAD Municipal de Azogues podrá determinar usos restringidos considerando la afluencia riesgosa por el tipo de producto que se almacene o por ser de afluencia masiva. Sin perjuicio de otros que se determinen a posterior por parte de las áreas de control ambiente y gestión de riesgos este tipo de usos deberán observar las siguientes determinaciones adicionales:

- a. Deberán funcionar de acuerdo a normativas ambientales emitidas por la Autoridad competente mediante regularización ambiental obtenida por el SUIA, de salud, de seguridad establecidas en las respectivas disposiciones nacionales o locales, normativa de condiciones constructivas, prevención de incendios, seguridad y convivencia ciudadana, aseo y limpieza, e insonorización de los locales para ajustarse a los parámetros nacionales vigentes así como a los parámetros locales que establezca el GAD Municipal de Azogues para cada caso;
- b. En usos Restringidos por afluencia riesgosa tales como depósitos de distribución de cilindros gas con almacenamiento hasta un máximo de 15.000 kg de GLP en cilindros, centros de acopio o distribución de mínimo 30.000 kg de GLP en cilindros unidades y estaciones de servicio de combustibles deberán estar alejados entre sí mínimo a 500,00 metros de distancia en el caso de zonas rurales, y para zonas urbanas de conformidad a lo establecido en el Código de Arquitectura debidamente aprobado y respetarán las disposiciones emitidas por parte del organismo rector en la materia. La calificación de una actividad como uso restringido no constituye autorización directa para el emplazamiento del uso;
- c. En usos restringidos por afluencia masiva tales como billares con venta de licor, salas de bolos, cantinas, videos bar, karaoke, pool bar, bares, discotecas y similares, deberán estar alejados mínimo a 100,00 m de distancia de entidades educativas (primarias y secundarias) así como de entidades de culto, de salud, culturales y cementerios. La calificación del uso de suelo por parte del Departamento de Control Urbano se emitirá de conformidad a lo contenido en las fichas de regulación establecidas en la Ordenanza;
- d. Los usos señalados en los literales precedentes así como aquellos relacionados con Salones de Baile, Banquetes y Recepciones se ajustarán a las disposiciones de horarios de funcionamiento y días determinados por las entidades competentes, y respetarán las disposiciones en cuanto a prevención de incendios establecidas por el Cuerpo de Bomberos; las demás condiciones que regulen aspectos de seguridad, convivencia ciudadana, aseo, limpieza e insonorización se determinarán en forma conjunta por parte de la Dirección de Control Urbano y la Dirección de Gestión Ambiental;
- e. En los polígonos autorizados para la producción y comercialización de áridos y pétreos dichas actividades podrán funcionar mediante el cubrimiento de materiales para evitar la emisión de material particulado; las mecánicas, talleres automotrices o similares y vulcanizadoras operarán con condiciones de insonorización, limpieza de locales y el no uso de áreas verdes, aceras o calzada; y,
- f. Las lavadoras y lubricadoras deberán incluir en su regularización ambiental un proceso o sistema de recolección de aceites y tratamiento de sus aguas residuales según las condiciones que establezca la EMAPAL conforme su competencia para cada caso.

Art. 94.- Condiciones generales para usos prohibidos. – No se permitirá el emplazamiento en un polígono de intervención de los usos que se encuentren determinados como prohibidos en las respectivas fichas de regulación. En el caso de que exista el interés por implantar un uso prohibido su implantación se deberá realizar mediante el respectivo cambio de uso a través de la ejecución de un Plan Parcial.

De existir en forma previa a la aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo usos preexistentes que de acuerdo con la normativa se encontraren prohibidos y que hayan sido autorizados previamente por el GAD Municipal de Azogues, se permitirá su funcionamiento condicionado al cumplimiento de las medidas de mitigación ambiental establecidas por el órgano rector. En el caso que se presentare para estos usos la necesidad de ampliación de las áreas o modificación de las existentes para su operación se someterán a la presentación de los estudios ambientales que hubiere lugar y a las determinaciones de la Dirección de Planificación para el debido cumplimiento, la omisión o falta de aplicación de las determinaciones será causal para negar el permiso de funcionamiento del uso.

Para las actividades preexistentes que no tuvieran autorizaciones previas del GAD Municipal de Azogues, la autorización para su operación requerirá en forma previa se presenten los estudios ambientales pertinentes debidamente aprobados por el órgano rector y el cumplimiento de las determinaciones que para el efecto establezca la Dirección de Planificación, quien podrá solicitar a otras dependencias del GAD Municipal o a los interesados los informes y estudios complementarios que fueren pertinentes y permitan garantizar el adecuado funcionamiento y manejo del uso preexistente.

De no cumplirse las medidas de mitigación que establezcan los estudios, así como las determinaciones de la Dirección de Planificación, el GAD Municipal de Azogues a través de la Dirección de Gestión Ambiental no autorizará la emisión del permiso de funcionamiento del uso.

SECCIÓN III DE LA COMPATIBILIDAD

Art. 95.- De las compatibilidades de usos. - Todos los usos a nivel cantonal se sujetarán a las condiciones de compatibilidad establecidas en la matriz respectiva anexa al PUGS y contenida en forma sucinta en las fichas de regulación.

Art. 96.- De la aplicación de compatibilidades de usos con anterioridad al PUGS. - Los usos desarrollados legalmente con anterioridad a la aprobación del PUGS, y que, no estando considerados como usos prohibidos por el mismo, incumplen algunos de los parámetros regulados por las normas del GAD Municipal de Azogues podrán ser susceptibles de evaluación a las determinaciones de la normativa vigente cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o les sea exigible por aplicación de cualquiera de las legislaciones sectoriales vigentes de afectación.

De manera general, y salvo determinaciones específicas derivadas de la calificación, los usos generales y principales admitirán como usos específicos cualquiera de los usos incluidos como

complementarios. Los usos restringidos se someterán a las condiciones particulares de calificación de dichas actividades mediante la aplicación de los estudios e instrumentos de evaluación ambiental de conformidad a la normativa nacional vigente.

Los usos del suelo contemplados en este título podrán implantarse cuando así lo permitan las condiciones de calificación establecidas en el presente documento.

Las condiciones de los usos establecidas en el presente documento del Plan no serán en general de aplicación a los usos existentes anteriores a su aprobación, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos y/o parámetros que se regulan en este Título. No obstante, deberán aplicarse a aquellas obras a realizar en inmuebles existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de estas.

En todo caso, sólo podrán implantarse aquellos usos que, por su propia naturaleza o por aplicación de las preceptivas medidas, se atengan a las condiciones impuestas por las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afectación

CAPÍTULO II DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 97.- Ocupación del suelo. – La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la parcela.

La superficie edificable será la superficie del predio susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse, bien indirectamente, como conjunción de referencias o parámetros de posición de la edificación sobre parcela, bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente numérico de ocupación.

Se establece como coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie edificable en planta baja y la superficie de la parcela. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada será establecida en las fichas de regulación del PUGS, mediante la asignación del correspondiente coeficiente de ocupación.

Se considerará superficie libre al área o zona libre de cualquier edificación, ubicada dentro de la parcela, resultado de aplicar las condiciones que fijan la ocupación y/o edificabilidad en la misma.

Los terrenos que quedarán libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación.

La ocupación máxima en planta baja o coeficiente de ocupación de suelo será aquella que para cada caso se encuentre definida en el anexo correspondiente a las fichas de regulación del suelo.

Art. 98.- Índice de Edificabilidad Básica. – Se entiende como índice de Edificabilidad Básica al coeficiente que establece el área o capacidad de aprovechamiento constructivo básico del predio; consecuentemente determina el límite del área construida a partir del cual se requiere de una contraprestación por parte del propietario del suelo para que se autorice el aprovechamiento de áreas excedentes.

El área de aprovechamiento básico se obtiene al multiplicar el Índice de Edificabilidad Básica (IEB) por el área neta del predio.

La determinación del índice de edificabilidad básica se entenderá, en todo caso, como la fijación de una edificabilidad máxima que no requiere contraprestación. Si de la conjunción de los parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultara una superficie total edificable menor, será de aplicación este valor más restrictivo.

Art. 99.- Afectaciones. – Las afectaciones constituyen una limitación de parte o la totalidad de un predio, respecto a las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, es decir significan cargas que restringen el uso y ocupación por su condición, éstas se encuentran definidas en el presente documento y podrán ser actualizadas por los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen.

Las afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad de acuerdo con los procedimientos que se establezcan para el efecto. Se identifican las siguientes:

- a. Afectaciones por obra o interés público. - Representa el suelo destinado a la implementación de obra pública, como equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras intervenciones de interés público, que necesita una restricción en su uso, y en su edificabilidad.

Las afectaciones definidas con anterioridad al PUGS, destinadas a la dotación de equipamientos, las cuales se encuentran identificadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo serán objeto de revisión en las áreas previstas para su desarrollo o consolidación a través de Unidades de Actuación Urbanística, o en los casos señalados de ejecución de planes parciales, buscando facilitar su transformación a suelo público.

- b. Afectaciones por protección. - Restringen el uso y la ocupación de parte o la totalidad de uno o varios predios, con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas. Las áreas de afectación se delimitan con base a la normativa nacional o local de acuerdo con el caso y a los estudios realizados por las instituciones

competentes. Afectaciones por pendientes topográficas y de riesgo por motivo de su incorporación como suelo de protección.

La separación de las áreas de afectación respecto a linderos privados en áreas no planificadas para el emplazamiento de cualquier edificación será el retiro frontal, lateral o posterior correspondiente para el predio según su posición de conformidad a lo establecido en las respectivas fichas de regulación.

La separación de las áreas de afectación en áreas planificadas que hayan determinado vías, márgenes de protección de ríos, quebradas, infraestructuras y equipamientos se establecerán de conformidad a las planificaciones aprobadas, y a falta de determinación según lo señalado en el párrafo precedente.

En el caso de retiros hacia vías o caminos públicos no planificados las afectaciones se establecen de conformidad a lo determinado para el suelo urbano de protección y suelo rural de protección de infraestructuras. Para el caso de canales de riego se establece un retiro mínimo de uno con cincuenta metros (1.50 m) a partir del borde exterior de la infraestructura a cada uno de los costados, distancia que podrá ser ampliada en caso de que las condiciones de la infraestructura lo requieran, para el efecto, la Dirección de Gestión Ambiental en coordinación con el ente competente emitirán el criterio técnico correspondiente.

TÍTULO V HABILITACIÓN DEL SUELO

Art. 100.- Definición. – La habilitación del suelo es el proceso técnico dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y las ordenanzas correspondientes.

La habilitación del suelo en el cantón Azogues implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento del respectivo permiso de construcción.

Art. 101.- Condiciones de la habilitación del suelo para la construcción. – El GAD municipal de Azogues determinará y normará las condiciones de la habilitación del suelo para su aprovechamiento a través de la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo, así como mediante la aprobación de los procesos de urbanización.

La habilitación del suelo para receptor edificación será desarrollada por los propietarios, por entidades públicas, o mediante formas de asociación entre los sectores público, privado y/o los actores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido la correspondiente autorización por parte del GAD municipal de Azogues.

La edificación sólo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sus

instrumentos complementarios y en cumplimiento de la normativa aplicable emitida por parte del GAD Municipal de Azogues.

TÍTULO VI EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I: GENERALIDADES Y TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

Art. 102.- Generalidades. – Las construcciones producto de obras de nueva planta y/o reforma, atenderán en sus soluciones de proyecto a las mejores soluciones de estabilidad, durabilidad, resistencia de materiales, seguridad y mejor economía para el mantenimiento y conservación de las obras terminadas.

Para que una edificación pueda permitirse en suelo urbano y rural, la misma deberá cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. No realizar operaciones que incumplan con los usos de suelo asignados para cada polígono de intervención territorial;
- b. Contar con condiciones suficientes en cuanto a infraestructura vial y de servicios básicos que permita su operación según lo determinado en la presente ordenanza; y,
- c. Contar con condiciones que permitan cumplir el manejo de impactos ambientales, operación, seguridad y prevención de incendios de conformidad con el uso a implantarse.

Art. 103.- Clasificación y subclasificación de obras de edificación. – Las obras de edificación se clasificarán de conformidad al tipo de obra sea menor o mayor y a la condición de intervención sobre un predio. Las obras podrán realizarse sobre edificios existentes u obras de nueva edificación; toda intervención deberá ser aprobadas por la Dirección de Control Urbano o la sección de Patrimonio Cultural del GAD Municipal de Azogues.

A su vez las obras a realizar en edificaciones patrimoniales podrán clasificarse y subclasificarse de acuerdo con el tipo de tratamiento o intervención necesarias para su puesta en valor.

Art. 104. Obras Menores. – Se considera obras menores a las modificaciones de edificaciones existentes que no alteran su estructura y las ampliaciones que se ejecuten por una sola vez, o en forma sucesiva en el tiempo, hasta alcanzar un máximo de 75m², e incluyen:

- a. Enlucidos interiores y exteriores, en viviendas que no sobrepasen los 75m², siempre y cuando estén conforme la normativa urbanística aplicable;
- b. Reposición y reparación de pisos sin afectar elementos estructurales;
- c. Pintura de interiores;
- d. Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias, eléctricas o mecánicas sin afectar elementos estructurales;
- e. Demoliciones de un cuarto o cuartos aislados de hasta 16 m², sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones. Esta excepción no procederá cuando se trate de edificios de

- valor artístico o histórico, inventariados por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural;
y,
f. Otras obras similares a las anteriores que no afecten elementos estructurales.

Para el caso de construcción nueva se tramitará bajo la modalidad de obra menor únicamente la de vivienda de Interés Social, previamente aprobada por el ente rector de hábitat y vivienda.

Art. 105. Obras Mayores. – Se considera obras mayores a toda aquella modificación en edificaciones existentes que superen los 75 m², o en o de nueva edificación independientemente de su superficie.

Art. 106.- Obras sobre edificios existentes. – Son aquellas que suponen reformas en edificios existentes. Las obras en edificios existentes son:

- a. Obras de conservación y mantenimiento. - Su finalidad es mantener la funcionalidad el edificio, sin alterar su estructura portante ni arquitectónica, ni su distribución espacial e interior, así como sus revestimientos o acabados;
- b. Obras de rehabilitación. - Tienen por objeto transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de este, conservando la mayoría de la configuración arquitectónica, disposición estructural y espacial originaria sin alterar el uso de suelo;
- c. Obras de reestructuración. - Consisten en la renovación mediante transformación sustancial de un edificio, para su adaptación a nuevas condiciones de usos, o debido a estado de deterioro funcional, que suponen la modificación sustancial de la configuración arquitectónica, su disposición estructural y/o espacial originaria, aun conservando los cerramientos exteriores del edificio;
- d. Obras de ampliación. - Están encaminadas a la ampliación de un edificio con aumento de la superficie construida original;
- e. Obras de acondicionamiento. - Son obras de reforma menor, que afectan exclusivamente a espacios delimitados como pisos o locales que son susceptibles de aprovechamiento independiente con el fin exclusivo de mejorar sus condiciones funcionales y/o de uso. Para su ejecución deberá asegurarse la estabilidad del inmueble donde se encuentran incluidas las dependencias objeto de reforma; y,
- f. Obras de demolición o derrocamiento. - Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial. Estarán supeditadas a las determinaciones derivadas de las condiciones de protección aplicables en materia de protección del patrimonio histórico y urbano, considerándose también los procesos de derrocamiento que para el cual se determinarán procedimientos específicos a finde cuidar, proteger y preservar las piezas con valor patrimonial.

Las condiciones de calificación y la normativa de protección de bienes inmuebles patrimoniales podrán limitar los distintos tipos o clases de obras que se puedan ejecutar sobre un edificio o parte de este.

Art. 107.- Obras de nueva edificación. – Son aquellas que suponen una nueva construcción en el predio. Comprende los siguientes tipos de obras:

- a. Obras de reconstrucción. - Son obras que, con carácter excepcional, tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales;
- b. Obras de sustitución. - Son aquellas obras que tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición aprobada de otro preexistente; y,
- c. Obras de nueva planta. - Son aquellas obras de nueva construcción sobre terrenos que no han recibido procesos de edificación previos.

Las condiciones de calificación y la normativa de protección de bienes inmuebles patrimoniales podrán limitar los distintos tipos o clases de obras que se puedan ejecutar para obras de nueva edificación.

Art.108.- Obras de acuerdo con el tipo de intervención en Bienes Inmuebles Patrimoniales. – Independientemente de la clasificación previa, las obras en Bienes Inmuebles Patrimoniales se clasificarán de la siguiente manera:

- a. Preservación o Mantenimiento Preventivo. - Consiste en tomar medidas tendientes a resguardar daños o peligros potenciales de destrucción de los bienes del patrimonio cultural. Antecede a las intervenciones de conservación y/o restauración;
- b. Conservación. - Consiste en la aplicación de procedimientos técnicos cuya finalidad es la de detener los mecanismos de alteración o impedir que surjan nuevos deterioros en un bien patrimonial. Su objetivo es garantizar su permanencia;
- c. Restauración. - Su finalidad es recuperar los valores estéticos, históricos y culturales de un bien inmueble, fundamentado en el respeto de los elementos antiguos y de los elementos auténticos. El fin mediato es que el bien sea, en lo posible, íntegro y auténtico para el conocimiento y deleite de las generaciones actuales y futuras;
- d. Liberación. - Comprende la eliminación de partes del edificio o elementos accesorios adicionados, que desnaturalizan su ordenamiento espacial, su composición o atentan contra su estabilidad; a la vez que permite recuperar las características arquitectónicas, tipológicas, pictóricas, etc., originales de un inmueble. Se incluyen en estas tareas: la remoción de escombros, limpieza y eliminación de agentes de deterioro como humedad y sales, así como también la eliminación de intrusiones anteriores;
- e. Consolidación. - Este tipo de intervención tendrá carácter de urgente cuando un inmueble patrimonial, en su totalidad, parte o partes de él estén afectados y se encuentre comprometida su estabilidad;
- f. Reestructuración. - Es la intervención que da solución a daños estructurales para asegurar la permanencia de la edificación en el tiempo;
- g. Reintegración. - Es la intervención que permite la reposición total o parcial de elementos que se encuentran presentes pero que, por diferentes circunstancias, han llegado a un estado irreversible de deterioro; así como también de elementos que por alguna circunstancia han

sido movidos de su sitio y que se pueden recolocar en el mismo (anastilosis). En el primer caso, deben ser identificables mediante fichas, leyendas u otros medios;

- h. Recuperación. - Intervención constructiva que permite la devolución de los elementos perdidos o alterados, pero denotando siempre la contemporaneidad en su ejecución, debiendo ser identificable respecto a la estructura original. También se puede recurrir a agregar edificación nueva complementaria, siempre y cuando se logre integración con lo existente, se denote su expresión constructiva actual (sin caer en falsos históricos) y no se ocasione alteración tipológica de la edificación original;
- i. Reconstrucción. - Intervención de carácter excepcional en la que se vuelve a construir parcial o totalmente el bien inmueble destruido, utilizando para el efecto, el mismo sistema constructivo preexistente, así como documentación, información gráfica y fotográfica y/o materiales del original;
- j. Reubicación: Será de carácter excepcional por razón de rescatar o mantener un bien patrimonial. Este tipo de intervención es de un tratamiento drástico por lo que deberá contar con los estudios, metodologías e implicaciones a corto, mediano y largo plazo; y,
- k. Rehabilitación. - Las intervenciones de rehabilitación tienen como finalidad recuperar y elevar las condiciones de habitabilidad de una edificación, a fin de adaptarla a las necesidades actuales.

Todos los tipos de intervención de bienes inmuebles patrimoniales se regularán y ajustarán a las disposiciones y normativas que para el efecto dicte el GAD Municipal de Azogues.

CAPÍTULO II CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Art. 109.- Condiciones específicas de edificación en áreas de alto valor paisajístico o cultural. – El GAD Municipal de Azogues en las áreas de alto valor paisajístico o cultural correspondientes a las áreas patrimoniales u otras identificadas a través de planes complementarios podrá establecer criterios específicos para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde el viario o espacio público, o desde puntos frecuentes o importantes de contemplación, en aras de proteger y/o potenciar determinados valores paisajísticos, ambientales o de imagen urbana; podrá también, a través de reglamento establecer criterios selectivos y/o restrictivos para el empleo de materiales en la edificación, así como para la fijación de las texturas y coloraciones admisibles para los mismos.

Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determinen en las normas que se dicten para el efecto, así como a las especificadas en las condiciones particulares para cada zona, y en su caso, las derivadas de la normativa de protección de aplicación.

Art. 110.- Condiciones generales de edificación. – Se establecen las siguientes condiciones generales de intervención para edificación con carácter general:

- a. Las obras de mantenimiento de los edificios, tendentes a la buena conservación de estos, deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio, o a los que presentaba antes de intervenciones de adición y/o reforma de menor interés;
- b. En el caso de obras de intervención donde se mantengan las fachadas, deberán respetarse la composición de estas y sus materiales de acabado. Para el caso de obras de remonte o ampliación de fachadas, los nuevos cuerpos deberán integrarse compositivamente con la fachada originaria, aunque deberá quedar claramente explícito las características del edificio original, diferenciándose de la nueva actuación. En todo caso, las obras de reforma atenderán a las condiciones establecidas en la normativa de protección del presente documento;
- c. Las edificaciones, salvo disposición en contra de la normativa de protección o de las determinaciones correspondientes a la calificación donde se sitúe, podrán contar con un tratamiento de zócalo con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público. Se dará preferencia al uso de materiales pétreos naturales en los zócalos, evitándose materiales de escasa capacidad resistente, o aquellos que perjudiquen la estética de la fachada.
- d. El zócalo podrá sobresalir con respecto al plano de fachada entre cinco (5) y diez (10) centímetros. Para la fijación de su altura se considerarán las invariantes de las edificaciones del entorno más próximo, evitándose en cualquier caso soluciones que distorsionen las imágenes urbanas preexistentes. La incorporación de zócalos entre bloques edificados o hacia la vereda no generará circulaciones cuyo ancho mínimo libre sea inferior a noventa centímetros;
- e. La solución de cubiertas atenderá a las determinaciones expresadas en las condiciones de alturas y pendientes previstas en la normativa del GAD Municipal de Azogues. Las soluciones de cubiertas considerarán la adecuación e integración del edificio con el entorno próximo y el paisaje, así como la incidencia de las soluciones propuestas en el paisaje y/o las visuales de interés;
- f. En el caso de soluciones de cubiertas inclinadas, preferentemente se utilizará teja cerámica para su acabado, siendo la pendiente máxima admisible del sesenta por ciento (60%) equivalente a 31°. En el caso de cubiertas planas se emplearán elementos preferentemente cerámicos en colores similares a la teja. Por ningún motivo el faldón de la cubierta deberá afectar a los colindantes. Los acabados con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas con acabado metalizado deberán necesariamente proceder con el pintado en colores similares a la teja;
- g. La recolección de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes, vistos u ocultos, que eviten el vertido directo de pluviales desde las cubiertas al viario o espacio público o hacia los colindantes. Los bajantes vistos deberán quedar embutidos en el paramento de fachada, y/o protegidos hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros desde la rasante de la acera terminada; En caso de ocupación de retiros (frontal y/o lateral), se adoptará el mismo sistema.
- h. El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el área correspondiente a los retiros del predio exclusivamente en aquellos casos en los que el viario se encuentre

plenamente constituido y construidas las respectivas obras de infraestructura. En los sectores donde no se cuente con vías definidas u obras de infraestructura realizadas no se podrá edificar las plantas de sótano o semisótano más allá del plano principal de fachada hacia la vía, en todo caso se establecerá el correspondiente retiro desde el borde de la vía existente según la jerarquía vial prevista; y,

- i. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación dando cumplimiento a las determinaciones de retiros y alineaciones establecidas en la planificación vigente.

Art. 111.- Condiciones particulares de edificación. – Para que en un predio se pueda edificar se deberá cumplir con condiciones de planeamiento, urbanización, gestión y dimensión mínima de superficie y frente.

Para alcanzar las alturas máximas los predios deberán cumplir con las determinaciones de frente mínimo y superficie mínima que están establecidas en las respectivas fichas de regulación.

En aquellos predios existentes con anterioridad a la aprobación del PUGS y que tengan superficies y/o frentes inferiores a los mínimos establecidos incluso para la menor altura de la edificación del respectivo polígono de intervención se permitirán construcciones siempre y cuando la superficie y/o el frente del lote sean por lo menos igual al cincuenta (50) por ciento de las dimensiones previstas como lote mínimo estándar. En este caso los retiros frontales y posteriores serán obligatorios, la edificación será de máximo dos pisos y en el caso que existan edificaciones colindantes se acoplará al tipo de implantación del tramo existente; de no existir la implantación en el tramo se sujetará al tipo de implantación que permita el mejor aprovechamiento de ocupación de acuerdo a los señalados en la respectiva ficha de regulación. Para permitir una mayor altura a los dos pisos se requerirá que el predio adquiera las superficies y frentes mínimos establecidos en las fichas de regulación.

Si no cumpliera con las condiciones antes descritas de ser posible se incorporará a los predios colindantes o adquirirá por lo menos la superficie mínima.

Para el caso de lotes de forma irregular o en forma de “L” o “bandera” se podrá omitir el cumplimiento del frente mínimo para permitir la edificación. De requerirse la ocupación con más de una unidad de vivienda en este tipo de predios se garantizará la accesibilidad a las unidades de vivienda para la aprobación del proyecto de edificación guardando condiciones mínimas de acceso según lo determinado en esta ordenanza y en la normativa complementaria que se expedirá para el efecto.

Art. 112- Condiciones particulares de edificación relativas al Planeamiento. – Deberá haber sido aprobado el permiso de construcción con anterioridad a la aprobación de la presente normativa o PUGS, que permitan establecer el aprovechamiento mediante edificación.

En el caso que se haya determinado a través de los instrumentos complementarios y de gestión del suelo del PUGS el desarrollo unidades de actuación urbanística los predios comprendidos en ellas no podrán ser sujetos de edificación hasta contar con la licencia de habilitación señalada en la ley.

Art. 113- Condiciones particulares de edificación relativas a determinaciones mínimas de urbanización. – Toda autorización para edificación requerirá que el predio cuente con acceso adecuado, ya sea por vía pública, espacio público o servidumbre legalmente establecida. En caso de que el acceso no sea por vía pública, no se podrá implantar más de una vivienda por predio. La aprobación de proyectos de condominios o propiedad horizontal que propongan más de dos soluciones habitacionales se realizarán exclusivamente con frente a vías que se encuentren abiertas, permitan el acceso vehicular y/o hayan sido planificadas previamente por parte del GAD Municipal de Azogues.

Para el caso de edificaciones que se encuentren en áreas urbanas o que cuenten con procesos de urbanización parcial, el predio adicionalmente dispondrá de todos y cada uno de los servicios urbanos siguientes: abastecimiento de agua; evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado o soluciones de saneamiento alternativas debidamente aprobadas por EMAPAL; y suministro de energía eléctrica. Todos estos servicios deberán tener características adecuadas para servir a la edificación o edificaciones que sobre el predio se pretenda construir.

En las áreas no consolidadas en donde aun careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se autorizará construir en los casos en los que se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de dotación de infraestructura necesaria para satisfacer las necesidades que demandará la edificación en su operación y funcionamiento, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el GAD Municipal de Azogues y con arreglo a las garantías establecidas en la vigente legislación municipal, hasta que el terreno adquiera las condiciones expresadas en el anterior párrafo.

Con respecto a los predios que forman parte de proyectos de fraccionamiento aprobados por el GAD Municipal, la posibilidad de edificar, contando con los respectivos permisos de construcción se establecerá una vez que hayan sido culminadas y recibidas las obras de responsabilidad del promotor por parte del GAD Municipal de Azogues. Para el efecto la entidad encargada de Fiscalización del GAD Municipal emitirá su informe final, con el cual la Dirección de Control Urbano o la sección de patrimonio según el caso realizarán el respectivo control de habitabilidad.

Art. 114. - Condiciones particulares de edificación relativas a la Gestión del Suelo. – Para que un predio pueda edificarse deberá atender las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos establecidos por el PUGS, o las figuras de planeamiento que lo desarrollen; en forma específica se dará cumplimiento a las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación urbanística en la que, en su caso, pueda estar incluido el terreno para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

Art. 115. - Condiciones particulares de edificación relativas a las condiciones de dimensión y acceso. - El terreno deberá cumplir con las condiciones de dimensión fijadas por el PUGS en las fichas de regulación, o los instrumentos de planificación que lo desarrollen en relación con:

- a. Superficie: que deberá de ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que señalase, de ser el caso como máxima;
- b. Frente: que deberá ser igual o superior al fijado por el planeamiento como mínimo;
- c. Para la calificación y el funcionamiento de las actividades a realizar en el predio deberá cumplir con las condiciones establecidas en la normativa aplicable determinada por el GAD Municipal de Azogues en cuanto a tamaño, frentes, retiros y demás elementos urbanísticos que sean exigibles por el planeamiento municipal;
- d. Las condiciones de frente y superficie serán exigibles para otorgar el aprovechamiento con relación al número de pisos de conformidad a las fichas de regulación de cada polígono de intervención territorial; y,
- e. Deberán contar con frente a vía o camino público existente que garantice su acceso. No se permitirá la aprobación de más de una unidad de vivienda en predios que dispongan su acceso a través de servidumbres.

Art. 116. - Condiciones generales y particulares de edificación relativas a la implantación. - El tipo implantación para las edificaciones se establecerán por parte de la Dirección de Control Urbano de conformidad a los siguientes criterios:

- a. Se establecerá el tipo de implantación de conformidad a las fichas de regulación del Plan de Uso y Gestión de Suelo, según la altura de la edificación proyectada;
- b. En los proyectos de urbanización y fraccionamientos aprobados con anterioridad a la aprobación del PUGS y que se hallen construidos o en proceso de construcción, los propietarios podrán sujetarse a las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichos fraccionamientos siempre y cuando no se hallen en áreas de riesgo. Igual tratamiento tendrán los fraccionamientos aprobados hasta la vigencia de la ordenanza y que todavía no se han construido;
- c. En el caso que en un polígono de intervención territorial existan o se hayan determinado varios tipos de implantación, la implantación quedará determinada en función del predominante en el frente de manzana en el cual se emplazará la edificación. La dominancia de un tipo de implantación sobre otro quedará determinada por la mayor longitud de frente edificado con tal tipo de implantación y no necesariamente por el número de edificaciones;
- d. En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los frentes de manzana que forman la esquina, y la nueva edificación obligatoriamente tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine en el párrafo precedente;
- e. En aquellos polígonos de intervención territorial donde el planeamiento permita o se haya identificado la disposición de soportales en la edificación, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- i. No podrán rebasar en ningún caso las alineaciones exteriores fijadas por el planeamiento con los elementos verticales de apoyo, y se ubicarán a cincuenta centímetros de la alineación de la calzada vehicular;
- ii. Su ancho interior libre será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros;
- iii. La altura libre mínima y la altura máxima corresponderá a las fijadas para las plantas bajas en las condiciones generales de la edificación, condiciones de usos y en las determinaciones de las normas de arquitectura y urbanismo;
- iv. Queda expresamente prohibida la disposición de soportales y/o diseño de fachadas porticadas en aquellas zonas donde no lo permitan expresamente las fichas de regulación; y,
- v. En los tramos conformados con anterioridad a la aprobación del PUGS las condiciones establecidas de tipo de implantación y retiros frontales se podrán fijar considerando las dimensiones existentes. En estos casos la Dirección de Control Urbano solicitará el respectivo pronunciamiento de la Dirección de Planificación y aplicará dicha determinación para configurar el tramo objeto de consulta.

CAPÍTULO III RETIROS

Art. 117. - Retiros. – Se entenderá como retiro la distancia horizontal entre el lindero y el plano de fachada correspondiente para el emplazamiento de la construcción, cuya proyección establece una línea paralela con relación a los linderos del predio.

Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, y a sus linderos laterales y posteriores se encuentran establecidas para cada polígono de intervención territorial en las fichas de regulación. Estas separaciones son distancias mínimas a las que deberá situarse la edificación, a partir de los cuales se permitirá la ocupación de los volados.

Art. 118.- De la ocupación de los Retiros en suelo urbano. – En suelo urbano se establecen las siguientes condiciones para la ocupación de retiros:

- a. Los retiros frontales son obligatorios en función del tipo de implantación y su ocupación se permitirá dando cumplimiento a lo establecido en el presente artículo;
- b. La dimensión del retiro frontal podrá variar en cuanto a incremento o disminución de su longitud si respecto el retiro asignado en la ficha de regulación los retiros existentes en las edificaciones existentes que conforman el tramo se han consolidado en un porcentaje mayor a un tercio del frente de manzana;
- c. La ocupación de los retiros frontales podrá autorizarse únicamente en suelo urbano para el emplazamiento de estructuras que permitan la mejora de las condiciones de funcionamiento y bioseguridad para la prestación de servicios tales como marquesinas y toldos; dichas estructuras no podrán superar un piso de altura y se integrarán en diseño a la fachada de la edificación; los ambientes serán abiertos; los cerramientos frontales en todo caso permitirán la conexión visual hacia la vía pública integrándola visual y de ser posible

- funcionalmente como un espacio de transición y estancia no permanente; dichos cerramientos podrán ser móviles y propuestos mediante enrejados, vidrios y otros tratamientos que cumplan los lineamientos propuestos en el presente literal. No se permitirá al interior del área de retiro frontal el levantamiento de muros u otros elementos que tengan un carácter permanente;
- d. Los retiros laterales podrán ser ocupados en planta baja siempre y cuando no superen el coeficiente de ocupación de suelo asignado al predio en la respectiva ficha de regulación;
 - e. Los retiros laterales podrán ser ocupados en planta alta únicamente en los casos en que la implantación asignada no deje expuestos elementos de culatas con las edificaciones colindantes;
 - f. El retiro posterior podrá ser ocupado en planta baja si no supera el coeficiente de ocupación de suelo asignado al predio en la respectiva ficha de regulación. En este caso deberá garantizarse las condiciones de iluminación directa y ventilación a los ambientes colindantes.

CAPÍTULO IV: ELEMENTOS RELATIVOS A LA OCUPACIÓN

Art. 119.- Cerramientos. – Los cerramientos de los predios se realizarán conforme las disposiciones emitidas por el GAD Municipal. Respetarán las siguientes determinaciones:

- a. En el Suelo Urbano y Suelo Rural en los que la vía o camino no cuente con planificación específica se deberá respetar los derechos de vía y retiros provisionales establecidos en los artículos 68 y 78 así como a las disposiciones establecidas por los organismos competentes. En estos casos los cerramientos serán provisionales, y por tanto deberán permitir su relocalización una vez se cuente con los diseños definitivos para lo cual preferentemente emplearán elementos de origen vegetal; se utilizarán rejas, mallas u otros similares con altura máxima de dos metros sin zócalos de piedra o muros de fábrica;
- b. En predios ubicados en el suelo rural se permitirá el simple amojonamiento en los vértices y perímetro a modo de deslinde de esta;
- c. Cuando los predios sean colindantes con suelos de protección, será obligatorio que para la autorización de construcción del cerramiento se identifique el límite del área de protección, en el caso de servidumbres de uso y dominio público se deberá establecer y diferenciar dicha zona;
- d. Todo predio en suelo urbano, así como aquellos que, emplazados en suelo rural por condiciones de seguridad para su funcionamiento, deban cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior y en caso de contar con la vía con planificación en la respectiva línea de fábrica, con una altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, máximo. En el caso de usos que por su funcionamiento generen ruido o emisión de partículas los cerramientos serán cerrados y debidamente tratados; y,
- e. Los cerramientos serán diseñados en armonía con el edificio y serán aprobados juntamente con el proyecto arquitectónico.

Art. 120.- Volados. - Se entenderá por volados, los cuerpos de la edificación habitables o sujetos de ocupación, cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de edificación y ocupan parcialmente los retiros a partir de la planta alta. Dichos cuerpos salientes podrán a su vez estar cubiertos o no.

Se permiten volados de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a. Los volados hacia el retiro frontal serán de máximo 1 metro si el retiro es de 3 metros y de máximo 1,5 metros si el retiro es mayor a 3 metros.
- b. En lotes cuya implantación sea sin retiro frontal y tengan frente a una vía vehicular planificada o existente se permitirá un volado a partir de la primera planta alta de máximo 0,90 metros. En todo caso la altura mínima con relación a la acera no podrá ser inferior a la altura determinada para el piso. En el caso de edificaciones sin retiro y con frente a una vía peatonal planificada o existente no se admitirá volados;
- c. Se permitirán voladizos con relación a los retiros laterales en una dimensión máxima de 0,70 metros a partir del primer piso alto; y,
- d. En los retiros posteriores se permitirán volados siempre y cuando no generen ni afecten servidumbres de vista. Para el efecto se permitirán volados de máximo un (1) metro cuando el retiro posterior asignado sea de tres (3) metros y si el retiro posterior es mayor a cinco (5) metros se permitirá volados de máximo 1,50 metros.

Art. 121.- Marquesinas y Toldos. – Constituyen elementos que protegen las áreas correspondientes a los retiros frontales o laterales en planta baja. Se autorizará su emplazamiento con las siguientes determinaciones:

- a. En el caso de predios con retiros frontales la altura de la marquesina o toldo se integrará con la edificación, pero no superará el nivel de la planta baja del edificio. Podrá extenderse hasta la alineación de la vía (línea de fábrica) y de proponerse su cierre se realizará con elementos que garanticen la transparencia e integración hacia el espacio público;
- b. En el caso de predios sin retiro frontal la altura libre mínima de marquesinas y toldos sobre la rasante de la acera contigua a la edificación será de tres (3) metros, pudiendo quedar en la línea de borde exterior de acera cuando menos cuarenta (40) centímetros. No podrán interferir con elementos de alumbrado público, energía eléctrica o señalización de tránsito y en este último caso no se autorizará el emplazamiento de la marquesina o toldo si llegase a afectar su visibilidad; y,
- c. Se admiten elementos colgantes no rígidos para los toldos que dejen una altura libre mínima de tres metros respecto a la rasante de la acera, y si se emplazan al interior del predio la altura libre será la establecida para el piso edificado adyacente. No se permitirá en ningún caso la existencia o emplazamiento de elementos sustentantes que apoyen directamente sobre la calzada o acera.

Art. 122.- Alturas. – Se entenderá por altura de la edificación a la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación. Dicha altura se expresará en unidades métricas o en número de plantas. Se entenderá por número de plantas al parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja contenida en las fichas de regulación.

La altura se fija para cada polígono de intervención territorial en las fichas de regulación como valor límite de la altura de la edificación. A cada altura, fijada en unidades métricas, corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, podrán cumplirse por separado o conjuntamente, sin embargo, en ningún caso supondrá proponer un número de plantas superior al permitido o superar la altura establecidas para el polígono de intervención territorial.

Para efectos de aplicación se entenderá como piso una altura entre 2,70 a máximo 3,50 metros. La adopción del rango de altura se definirá en base al estudio estructural correspondiente para el cumplimiento de la norma técnica nacional. Podrá utilizarse alturas de piso superiores a 3,50 metros para generar mezanines, en cuyo caso la altura total de la edificación no superará la altura establecida en la ficha de regulación independientemente de no haber alcanzado el número de pisos autorizados para el polígono de intervención.

La altura del edificio, medida en unidades métricas corresponderá a la distancia desde la cota de referencia de la planta baja hasta la cota de cubierta del piso superior; y en el caso de edificaciones de hasta tres pisos con cubiertas inclinadas desde la cota de referencia en planta baja hasta la cota inferior del alero que forma el techo de la última planta.

Art. 123.- Alturas Libres al interior de Locales. – La Altura Libre de piso al interior de los locales es la distancia vertical entre la cara superior del piso terminado de una planta y la cara inferior del cielo raso de la misma planta. Deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

- a. La altura libre de los sótanos y semisótanos no será inferior en ningún caso a 2,40 metros, medidos en cualquiera de sus puntos, incluyendo todos los elementos que pudieran descolgarse de la cara inferior de los cielos rasos de sus correspondientes techos. El número de plantas de semisótano y sótano no podrá exceder, en ninguna edificación, de cuatro;
- b. Se podrán realizar entreplantas o mezanines en las plantas bajas que no se destinen a uso de viviendas, siempre que las condiciones de la altura con las que dichas plantas bajas cuenten permitan disponer una altura libre por encima de la entreplanta de 2,20 metros, y la zona inferior cumpla con las determinaciones de altura libre mínima de 2,40 metros;
- c. La superficie de entreplanta no podrá ocupar más los dos tercios de la superficie de la planta baja, y deberá retranquearse cuando menos tres (3) metros de la fachada exterior del inmueble. La entreplanta deberá resolverse mediante estructuras ligeras independientes de la estructura general del edificio y que permitan su desmontaje para el caso de edificaciones patrimoniales;

- d. La altura libre mínima para planta baja y plantas piso será de 2,40 metros, al menos en el setenta y cinco (75) por ciento de la superficie útil de dichas plantas, pudiendo reducirse hasta 2,20 metros en el resto; y,
- e. La Dirección de Control Urbano podrá incrementar la altura libre mínima en base a parámetros de seguridad establecidos mediante estudios técnicos según el uso a emplazarse en el predio.

Art. 124.- Cota de Referencia. – Se entenderá por cota de referencia (nivel 0) el punto a través del cual se toman y verifican las medidas de altura de la edificación; dicha cota establece un plano horizontal para la determinación de arranque de elevación o inicio de la planta baja.

Art. 125.- Determinación de la Cota de Referencia. – La cota de referencia considerará para su determinación la altura del acceso del predio hacia la vía o camino del cual se sirve, se establecen los siguientes casos:

- a. Edificaciones en predios cuya pendiente natural predominante del terreno no presenta un desnivel superior a 1,50 metros con relación a una vía o camino; en este caso la cota de referencia de la planta baja se fijará en el punto medio del frente del predio hacia la vía o camino existente de acceso;
- b. Edificaciones en predios cuya pendiente natural predominante presenta un desnivel positivo superior a 1,50 metros con relación a una vía o camino; en cuyo caso se adoptará como cota de referencia el punto medio del frente del predio hacia la vía o camino existente de acceso;
- c. Edificaciones en predios cuya pendiente natural predominante presenta un desnivel negativo superior a 1,50 metros con relación a una vía o camino; en este caso se adoptará como cota de referencia la cota de pendiente natural del centroide del área que receptorá la edificación una vez aplicados los retiros al predio;
- d. En el caso de que se cuente con los diseños geométricos verticales de la vía a la cual tiene frente el predio el GAD Municipal del cantón Azogues, a través de la Dirección de Control Urbano remitirá al propietario la cota de referencia para el emplazamiento de la construcción, todo diseño geométrico vial una vez aprobado por la Dirección de Planificación será remitido a la Dirección de Control Urbano y a la Sección de Patrimonio según el área de competencia;
- e. Si, por la diferencia de niveles entre los extremos del predio con frente a la vía el desnivel supera la altura de 1,50 metros el promotor podrá escalonar la edificación en los tramos que sean necesarios para poder aplicar en cada uno de ellos las normas establecidas en el Artículo 124;
- f. Edificación en predios con frente a dos o más vías o que sean lotes esquineros establecerán una cota de referencia hacia cada vía y obligatoriamente propondrán en el proyecto un escalonamiento para el cumplimiento de las alturas permitidas hacia cada uno de los frentes. La aplicación de las disposiciones de este último artículo podrá, en casos de pendiente acusada del terreno, limitar la altura y número de plantas recayentes al vial al que se vincula la edificación;

- g. En edificaciones en predios cuya fachada no pueda situarse alineada a vial por su ubicación o desarrollo del lote al interior de la manzana, la cota de referencia para la medición de la altura será la cota natural del terreno considerando lo señalado en el literal c) del presente artículo;
- h. En terrenos de pendiente acusada la planta baja podrá fraccionarse en el número conveniente de partes para acoplarse a la pendiente natural del terreno de conformidad al presente literal y al literal j), no pudiendo sobrepasarse la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio. Así mismo, para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se someterán a las condiciones de altura que se fijan en las fichas de regulación, y la edificabilidad total no deberá ser en ningún caso superior a la que resultará de edificar en un terreno con características horizontales; y,
- i. En predios con más de un frente, la altura se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, si no se hubiere determinado el acceso se definirá hacia la vía de mayor jerarquía, debiendo considerarse esta como altura máxima permitida para el otro lindero.
- j. En caso de terrenos con pendiente, todas las fachadas de las edificaciones mantendrán los pisos máximos permitidos para el predio de conformidad a las fichas de regulación, para lo cual, se generarán desniveles en la edificación siguiendo el perfil natural del terreno. Para la contabilización de áreas de pisos y subsuelos, se considerará el área que quede bajo el perfil natural del terreno como subsuelo y el resto se contabilizará como número de pisos correspondientes a la edificación.

Art. 126.- Alturas Básicas y Máximas. – El GAD Municipal de Azogues a través de los instrumentos de planificación y de gestión del uso de suelo podrá determinar nuevas alturas por sobre la altura básica asignada a los polígonos de intervención territorial en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, para lo cual se aprobarán en forma previa dichos instrumentos de conformidad a lo determinado en la LOOTUGS, su reglamento, las normas técnicas y disposiciones de la presente normativa.

Se entenderá por Altura Básica a la altura definida en las fichas de regulación y cuya aplicación se realiza en forma directa y se encuentra sujeta únicamente al cumplimiento de superficie de lote y longitud de frente mínimos asignados en el polígono de intervención territorial para alcanzar dicha determinación.

Se entenderá por Altura Máxima a la altura establecida en las fichas de regulación o a través de las figuras de planeación complementaria e instrumentos de gestión de suelo que permitan el incremento de aprovechamiento por sobre la altura básica establecida. La posibilidad de ocupación por sobre la altura básica se ajustará a la figura de concesión onerosa de derechos y se regulará mediante la ordenanza o reglamento que se emitirá para dicho efecto.

Art. 127.- Autorizaciones por sobre la altura asignada. – Por encima de las alturas asignadas en cada polígono de intervención territorial sólo se permitirán:

- a. La cubierta del edificio, con pendiente para cualquiera de sus faldones inferior al sesenta por ciento (60%) equivalente a 30, 91° en el caso de edificaciones de hasta tres pisos de altura;
- b. Los petos de barandillas de fachadas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento veinte (120) centímetros, medidos desde la cota de acabado de la azotea o terraza;
- c. Los cerramientos de separación entre azoteas o terrazas, que tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos, y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes, medidos siempre desde la cota de acabado de la azotea o terraza;
- d. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, aparatos para captación de energía solar, antenas y demás elementos técnicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las Normas Tecnológicas del elemento, y a falta de estas tomando en consideración la de elementos similares. En todo caso, la ubicación y formalización de estos elementos deberá responder a su adecuada integración con el entorno, y a una ubicación que no suponga menoscabo sobre visuales o paisajes de interés;
- e. Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo;
- f. Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables, conforme a las determinaciones para este tipo de elementos; y,
- g. Los cuerpos correspondientes a espacios comunes condominales siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas para ser consideradas azoteas o terrazas transitables.
- h. Las intervenciones determinadas para su aplicación en azoteas y terrazas de conformidad a la presente ordenanza.

Art. 128.- Azoteas. – Se considera como azotea la parte superior plana y descubierta de la edificación sobre la última planta. Con carácter general no serán accesibles salvo que se hayan proyectado o se garantice su funcionalidad como transitables.

Las azoteas podrán ser transitables siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- a. El diseño estructural haya previsto o garantice dicho uso y carga;
- b. Los espacios construidos en la azotea transitable respetarán obligatoriamente los retiros determinados para el predio;
- c. La altura máxima del área construida no superará la altura de 1 piso; y,
- d. El área construida a nivel de azotea no sustituye bajo ningún concepto a las áreas comunes exigibles en los proyectos bajo el régimen de propiedad horizontal.

Art. 129.- Terraza. – Se considera como terraza la parte superior plana y descubierta correspondiente a las áreas edificadas adosadas a otras construcciones. Con carácter general no serán accesibles salvo que se hayan proyectado o se garantice su funcionalidad como transitables.

Las terrazas podrán ser transitables siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- a. El diseño estructural haya previsto o garantice dicho uso y carga;
- b. Se permitirá el acceso siempre y cuando no afecten o generen servidumbres de vista hacia los colindantes;

El área construida a nivel de terraza no sustituye bajo ningún concepto a las áreas comunes exigibles en los proyectos bajo el régimen de propiedad horizontal

Art. 130.- Planta. – Se considera “Planta” a toda superficie horizontal practicable y cubierta. Se considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- a. Sótano. - Es la planta embebida en todos sus lados bajo el suelo y no pueda albergar espacios habitables;
- b. Semisótano. - Es la planta que, ubicándose por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de esta o aquella que no está embebida en todos sus lados, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. El nivel de la planta semisótano no podrá superar en ningún caso la cota de referencia con un valor superior a los ciento treinta (130) centímetros;
- c. Planta Baja. -Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que se encuentra por encima de la cota de referencia. La cota superior del suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a los ciento treinta (130) centímetros de la cota de referencia. No obstante, en calles con pendiente, se admitirá que parte la planta baja quede por debajo de la cota de referencia, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo correspondiente, y se adopten las pertinentes medidas que aseguren la perfecta impermeabilización del inmueble. En cualquier caso, no existiendo plantas semisótano y/o sótano, la cara inferior del forjado de planta baja se separará al menos treinta (30) centímetros del terreno natural;
- d. Planta Piso. - Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja; y,
- e. Buhardilla. - Es el área ubicada bajo el nivel de la cubierta que podrá destinarse como local habitable o no habitable en una superficie máxima correspondiente al 50% del área del piso inmediato inferior y en ningún caso supondrá el levantamiento de las paredes de la edificación más allá del nivel requerido para el último piso; tampoco se permitirá más de un piso dentro de la buhardilla; exceptuándose a las paredes correspondientes a las culatas de la edificación para el soporte de la cubierta cuya altura máxima estará sujeta a la máxima pendiente permitida para este elemento. Sólo podrán autorizarse este tipo de elementos en edificaciones de hasta tres (3) pisos de altura.

Art. 131.- Ascensores. – En edificios públicos o privados con acceso al público será obligatoria la disposición de ascensores o rampas para salvar el o los desniveles, que además serán aptos para el acceso y uso seguro de todas las personas.

Las condiciones de emplazamiento, funcionalidad y demás requeridas para todo tipo de edificación se establecen en las normas de Arquitectura y Urbanismo del cantón Azogues y la norma técnica ecuatoriana de Accesibilidad de las personas al medio físico. Circulaciones Verticales. Ascensores.

Art. 132.- Construcciones sismo resistentes y cumplimiento de la NEC. – El diseño y construcción de las edificaciones darán cumplimiento a los capítulos de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) que se encuentren vigentes a la fecha de aprobación de la presente ordenanza y aquellas que en su momento fueren expedidas por el organismo rector para establecer los requisitos mínimos de seguridad y calidad que deben cumplir las edificaciones a nivel nacional, en todas las etapas del proceso constructivo.

Art. 133.- Protección contra incendios. – Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) NEC-HS-CI expedida por el organismo rector. El estudio aprobado por parte del Cuerpo de Bomberos de Azogues será presentado por el proyectista responsable del diseño del sistema contra incendios a la Dirección de Control Urbano del GAD Municipal para continuar con las aprobaciones pertinentes observando el cumplimiento de las disposiciones de la norma nacional y las contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Los estudios contra incendios serán de obligatorio cumplimiento para edificaciones que alojen reuniones públicas, industrias, bodegas, depósitos de combustibles, comercios con superficies mayores a 300 metros incluyan o no áreas de bodegaje, todo tipo de equipamientos públicos o privados, alojamientos distintos a vivienda unifamiliar y en general edificaciones de cuatro pisos en adelante, así como para la aprobación de fraccionamientos que conlleven la ejecución de obras de urbanización. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento, especialmente aquellas que se formen parte del patrimonio inmueble del cantón.

TÍTULO VII INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Art. 134.- Generalidades. – Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos establecidos en por el GAD Municipal de Azogues. La gestión del suelo se realizará a través de:

- a. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;
- b. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial;
- c. Instrumentos para regular el mercado de suelo;
- d. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano; e,
- e. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

La aplicación de los instrumentos de gestión estará sujeta a las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Azogues, y a los planes complementarios que los desarrollen.

Art. 135.- Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. – El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Azogues sustenta la gestión del suelo de equipamientos estructurantes a través del reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del planeamiento urbanístico entre los actores públicos y privados. Para dicho efecto se identifican áreas que serán sujetas de intervención en los planos Anexos del PUGS, cuyo desarrollo involucrará la participación y corresponsabilidad pública y privada. El instrumento que viabilizará la distribución de cargas y beneficios será la unidad de actuación urbanística.

El GAD Municipal de Azogues, a través de la Dirección de Planificación o por solicitud de los propietarios del suelo podrá establecer nuevas Unidades de Actuación Urbanística, para lo cual se observarán la correspondencia con los lineamientos señalados en el artículo siguiente.

Art. 136.- De las Unidades de Actuación Urbanística. – La Unidad de Actuación Urbanística implica la intervención en un predio o en una agrupación de predios para distribuir de manera justa las cargas del proceso de urbanización, definiendo en el proceso según corresponda en cada caso bajo las siguientes formas los suelos que deben cederse a favor del municipio, el pago en especie, la incorporación de vivienda de interés social, la adjudicación de áreas útiles para el desarrollo inmobiliario de los propietarios y el cumplimiento o acceso a los mayores aprovechamientos urbanísticos que el PUGS autoriza. En estas áreas se aplicarán los incentivos definidos en las fichas de regulación con respecto al tamaño de lote aplicable para operaciones de gestión de suelo e incremento de densidad para compensar las cargas establecidas para la dotación de espacios públicos, equipamiento o vivienda de interés social.

Las unidades de actuación urbanística se determinarán a través del PUGS o a través de la determinación de planes parciales para su desarrollo. Podrán ser incorporadas para su desarrollo y ejecución por parte de la Dirección de Planificación previa autorización del Concejo Cantonal según la determinación del siguiente artículo.

Art. 137.- De la Identificación e incorporación de nuevas Unidades de Actuación Urbanística. – En suelo urbano y suelo rural de expansión urbana el PUGS identifica y delimita Unidades de Actuación Urbanística para su desarrollo y ejecución; sin perjuicio de ello y en forma justificada por ser de interés público para la correcta ejecución del plan la Dirección de Planificación podrá solicitar a través del mecanismo de modificación del PUGS se establezcan nuevas unidades de acuerdo con los siguientes criterios:

- a. La presencia de un nuevo equipamiento no previsto y que fuere determinado para viabilizar la ejecución del modelo de desarrollo propuesto para la ciudad y el cantón;
- b. La solicitud de ejecución de una nueva unidad realizada por la población o sectores que voluntariamente requieran la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo para mejorar la morfología predial o el reparto de cargas y beneficios;
- c. La identificación a través de la ejecución de los Planes Parciales de nuevas unidades de actuación urbanística que no hubieren sido identificados originalmente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo; y,
- d. Para el suelo urbano el PUGS identifica, en principio, cada una de estas áreas delimitadas con las correspondientes Unidades de Actuación Urbanística para aplicar los efectos del cumplimiento de los deberes urbanísticos y el justo reparto de cargas y beneficios, las mismas que están vinculadas y consisten en operaciones para la obtención de espacios libres, viales o dotaciones públicas de equipamientos donde el Plan contempla su ordenación detallada, cada ámbito delimitado constituirá ineludiblemente una unidad a desarrollar por iniciativa municipal.

Art. 138.- De las formas de desarrollo y ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística.- Las Unidades de Actuación Urbanística se desarrollarán considerando los instrumentos de gestión establecidos por el PUGS y aquellos que el GAD Municipal pudiere establecer en cada caso. Para el efecto el Gobierno Municipal podrá impulsar directamente el proceso de actuación y ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística o elegir un sistema de cooperación y/o gestión mixta (público-privado) impulsado por los propietarios u otros agentes interesados en la operación.

Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumplan los deberes y cargas inherentes al mismo.

El proceso de aprobación de una unidad de actuación urbanística supone la existencia y determinación en forma previa de la misma a través de la aprobación del PUGS, de la aprobación de un nuevo plan parcial o de la aprobación de la modificación del PUGS solicitada por la Dirección de Planificación del GAD Municipal de Azogues.

La Unidad de Actuación Urbanística establecerá la red vial, la distribución de espacios verdes y comunales, complementará o modificará la norma urbanística del sector o zona, y contemplará las condiciones generales para el reparto de cargas y beneficios de los propietarios del suelo. En caso

de incremento de aprovechamiento por sobre el establecido para el respectivo polígono de intervención territorial estará vinculada a la aprobación del Plan Parcial.

Posteriormente de ser aprobada, se deberá extender un solo acto administrativo para la habilitación de suelo (licencia de urbanización) por cada unidad de suelo resultante del plan parcial en la que debe además contemplarse la transferencia de las áreas de cesión vías, zonas verdes y porcentaje de suelo para vivienda de interés social y las demás que se establezcan.

La unidad de actuación urbanística implicará la asignación de una nueva normativa de aprovechamiento del suelo y su consecuente beneficio para los propietarios, así como la determinación de las obligaciones que les corresponden como: áreas de cesión para viales, áreas verdes y las demás que fueren necesarias, en esta fase del proceso deberá calcularse los beneficios y los costes que suponen los procesos de urbanización para establecer los repartos necesarios y las herramientas complementarias que se utilizaran para estos efectos como: Reajuste de terrenos, Concesión onerosa de derechos y demás pertinentes de conformidad con la Ley y su Reglamento.

Para esta etapa los propietarios del suelo o el municipio deberán presentar un proyecto de urbanización o renovación urbanística y la identificación de los instrumentos de gestión de suelo a aplicarse en la unidad de actuación. La Unidad de actuación urbanística deberá observar lo contemplado en los tratamientos y su función en el modelo territorial y clasificación del suelo. La Unidad de actuación urbanística recibirá los determinantes urbanísticos de aprovechamiento que el plan parcial o el PUGS haya otorgado en las respectivas fichas de regulación.

Art. 139.- De los Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. – Estos instrumentos permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

Art. 140.- Reajuste de terrenos e integración inmobiliaria. – Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del terreno que la conforma, o cuando esta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de terrenos o integración inmobiliaria.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación se constituirá una entidad gestora la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente en forma de Plan Parcial. Con el Plan Parcial se elaborará y presentará para aprobación de la autoridad municipal respectiva el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente. El proyecto deberá tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el Plan Parcial. Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes.

Art. 141.- Instrumentos para regular el mercado de suelo. – Estos instrumentos tienen como finalidad evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo. Las áreas determinadas e identificadas para aplicación se encuentran en el Anexo Técnico de la Ordenanza. La Dirección de Planificación del GAD Municipal podrá solicitar al Concejo Cantonal la incorporación de nuevas áreas para aplicación de instrumentos de regulación del mercado de suelo para lo cual se presentará el informe técnico respectivo con su respectiva delimitación; la aprobación se realizará observando el procedimiento de modificación del PUGS.

Art. 142.- Declaración de zonas especiales de interés social. – La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

Los suelos de dominio público destinados a espacios libres o equipamientos, obtenidos como consecuencia de la ejecución del PUGS, no podrán cederse ni onerosa ni gratuitamente a personas ni instituciones privadas.

El GAD Municipal de Azogues constituirá un Banco de Suelos para destinarlos a vivienda de interés social. Las reservas de terrenos de posible adquisición para su incorporación al Banco de Suelo se establecerán:

- a. En los casos expresamente previstos por el PUGS, en las áreas definidas como zonas especiales de interés social en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana;
- b. Mediante procesos de coordinación con el organismo rector del Hábitat y Vivienda para la ejecución de programas y proyectos de vivienda de interés social en el cantón. La identificación de reservas se efectuará prioritariamente en suelo urbano y si no fuere viable en el suelo rural de expansión urbana; y,
- c. Cuando el GAD Municipal de Azogues, lo considere oportuno, por ser insuficientes las determinaciones expresadas en los apartados a) y b).

La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

Art. 143.- Bancos de suelo. – El GAD Municipal de Azogues deberá constituir, mantener y gestionar su propio patrimonio de suelo, que se denominará Banco de Suelo Público, con la finalidad de intervenir en el mercado del suelo.

El Banco de Suelo tendrá como finalidad colaborar con otras entidades públicas para facilitar la adquisición o disponibilidad de terrenos y otros bienes inmuebles a fin de destinarlos a los objetivos planteados para la dotación de suelo para equipamientos y vivienda de interés social.

El Banco de Suelo Público estará integrado por los terrenos adquiridos por el GAD con la finalidad expresada en el artículo anterior.

También se integrarán en el Banco de Suelo los terrenos obtenidos por cesión para la dotación destinada a la construcción de viviendas de interés social en los términos que establezca para el efecto el organismo rector o derivados de la aplicación de políticas e instrumentos de gestión del suelo que aplique el GAD Municipal de Azogues.

Formarán parte del Banco de Suelo los ingresos obtenidos mediante la gestión y enajenación de los bienes que componen dicho patrimonio.

La adquisición de terrenos y otros bienes inmuebles podrá realizarse mediante cualquiera de las fórmulas previstas en la ley.

Art. 144.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.- Estos instrumentos son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

- a. Se transforma el suelo rural en urbano;
- b. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana;
- c. Se modifican los usos del suelo; y,
- d. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Como instrumento de financiamiento del desarrollo urbano, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. El GAD Municipal de Azogues exigirá a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan y para la ejecución de esto en los planes parciales, se adscribirán todas las cargas locales tanto en la cesión del suelo como en la urbanización del mismo. La determinación y cálculo de la concesión onerosa de derechos se efectuará mediante la ordenanza que el GAD Municipal dictará para el efecto.

Art. 145.- Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. - Se entiende por asentamiento de hecho aquel que se caracteriza por tener una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal, 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 básicos. El GAD municipal de Azogues levantará con carácter prioritario la información de estos asentamientos respecto de sus condiciones físicas, sociales, económicas y legales; ese levantamiento será remitido al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda.

Art. 146.- Declaratoria de regularización prioritaria. – El GAD municipal en base al diagnóstico integral realizado, las zonas delimitadas en la presente ordenanza y las fichas correspondientes, realizará la regularización física y legal de los asentamientos de hecho de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para el efecto se elaborarán los informes correspondientes por parte de la Dirección de Planificación y la Unidad de Gestión Ambiental.

TÍTULO VIII PERMISOS

Art. 147.- De las actividades sujetas a la obtención de permisos municipales. – Cualquier acción sobre el suelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, el fraccionamiento de suelo, la construcción de cerramientos cualquiera que sea su naturaleza y dimensiones, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación y ampliación de los existentes, la ejecución de todas las obras y actividades que impliquen uso y/o ocupación del suelo en el cantón estarán sujetas en forma obligatoria a la autorización del GAD Municipal de Azogues.

Se excluye de esta disposición a las labores y trabajos agrícolas, ganaderas y/o forestales que no supongan actos de edificación ni de transformación de perfil del terreno ni del aprovechamiento existente.

Art. 148.- De los tipos de Autorizaciones Generales con relación al Uso y Ocupación de Suelo otorgados por el GAD Municipal de Azogues. – El GAD Municipal de Azogues con relación al uso y ocupación de suelo establecerá las siguientes autorizaciones:

- a. Calificación de uso de suelo en el predio;
- b. Autorización para ejecución de obras o permiso de construcción;
- c. Autorización para el fraccionamiento del suelo;
- d. Permiso de funcionamiento; y,
- e. Otros permisos.

Art. 149.- De las autorizaciones otorgadas por otros organismos o niveles de gobierno central o desconcentrados. - Las autorizaciones administrativas exigidas en normativas o legislaciones sectoriales o nacionales, referidas a condiciones de emplazamiento o funcionamiento de cualquier naturaleza, en ningún caso sustituirán a la obtención de los correspondientes permisos del GAD Municipal de Azogues, ni subsanarán las situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de la autorización municipal.

Art. 150.- De la Calificación de Uso de suelo en el predio. – Es el dictamen escrito por medio del cual la Dirección de Control Urbano, informará al proponente, sobre la categorización del uso de suelo solicitado, ya sea como uso principal, complementario, restringido o prohibido, en un predio o edificación, de conformidad con la planificación cantonal vigente.

La calificación de Uso de Suelo no será equivalente al permiso de funcionamiento y tendrá una duración máxima de 4 años, sin embargo, su vigencia estará atada a la vigencia del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, pudiendo ser renovada o negada según las fichas de regulación.

Art. 151.- De la Autorización para ejecución de obras o permiso de construcción. – El permiso de construcción constituye el elemento a través del cual se concede al propietario el derecho a edificar una vez que se ha cumplido con las obligaciones urbanísticas y normativa aplicable del GAD Municipal de Azogues y se exigirá independientemente si el promotor es persona natural, jurídica, pública, privada o mixta. La determinación de condiciones para su otorgamiento se desarrollará en el presente capítulo.

Los permisos de construcción podrán ser revocados de conformidad a lo establecidos en la ley y la presente ordenanza.

Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos deberán por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de estos, causar el menor daño posible al paisaje natural. El Proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente y el Gobierno Municipal podrá imponer la sustitución de estos tomando como referencia las tipologías de la zona, si estos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican.

Art. 152.- De las autorizaciones para el fraccionamiento de suelo. – El fraccionamiento del suelo a nivel del cantón se sujetará a las disposiciones y parámetros establecidos en las fichas de regulación identificadas para cada polígono de intervención del PUGS; y dará cumplimiento a los procesos señalados en cuanto a las cargas urbanísticas determinadas por la ley para garantizar el aprovechamiento racional del suelo urbano y rural. La determinación de condiciones para las autorizaciones de fraccionamientos se desarrolla en el título IX correspondiente al Fraccionamiento de Suelo de la presente ordenanza.

Art. 153.- De los permisos de funcionamiento. – Todas las actividades estarán sujetas al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, de la reglamentación técnica que fuera de aplicación y de las Ordenanzas Municipales correspondientes, así como de la aprobación de las instancias e instituciones respectivas que fueren necesarias.

Toda actividad diferente a la vivienda estará obligada a obtener el permiso de funcionamiento.

El permiso de funcionamiento tendrá la duración de 1 año calendario, mismo que será emitido por el Departamento de Control Urbano, Sección de Patrimonio o Unidad de Turismo, en el ámbito de sus competencias.

De ser compatible el Uso de Suelo se dará el trámite directamente desde cada dependencia asignada; sin embargo, si se tratase de un uso que por su magnitud sea considerado como especial por parte de Control Urbano, Sección de Patrimonio o Unidad de Turismo; se requerirá de estudios adicionales que se estimen pertinentes por parte de la Dirección de Gestión Ambiental.

Los Usos restringidos se remitirán a la Dirección de Gestión Ambiental para el trámite correspondiente en base a la normativa ambiental vigente.

Los usos calificados que incluyan la necesidad de aparcamiento de vehículos para obtener el permiso de funcionamiento deberán resolver esta necesidad en el interior del predio, y de no ser factible observarán lo determinado en las Normas de Arquitectura y Urbanismo para estacionamientos fuera del predio.

No se permitirá el funcionamiento de actividades que no aseguren el tratamiento de aguas o generen vertidos en forma directa a elementos hídricos.

Art. 154.- Otros tipos de permisos relacionados con el Uso y la Ocupación del Suelo. – Se establecen como otros tipos de permisos aquellos relacionados con la autorización de talas y abatimientos de árboles, siendo necesaria para estos casos la autorización que emitirá la Dirección de Gestión Ambiental, en coordinación con los entes competentes.

Forman parte de este tipo de permisos aquellos que estén relacionados con la ocupación parcial o temporal de los espacios públicos, los que se determinarán a través de la ordenanza respectiva.

Art. 155.- De la Transmisión y Modificación de los Permisos de Ejecución de Obra o de calificación para el emplazamiento del uso de suelo. – Los permisos municipales están relacionados y adscritos con el predio, por ello los datos referenciales como nombre de la obra, representante legal del negocio, nombre comercial o similares, son referenciales y solo deberán actualizarse en caso de traspaso de dominio del bien, negocio o cambio en la dirección técnica del proyecto, para ello el interesado se deberá comunicar por escrito a la Dirección de Control Urbano o a la Dirección de Gestión Ambiental del GAD Municipal de Azogues según corresponda el cambio del titular que estuviere relacionado con la continuidad de un proyecto de construcción, fraccionamiento, calificación de uso o permiso de funcionamiento de la actividad; Ésta actualización no constituye la emisión de un nuevo permiso, de manera similar la vigencia se considerará la del permiso emitido inicialmente. En el supuesto de que la autorización o el permiso estuviese condicionado por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente.

Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse un acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por las partes accionantes. Si las obras son sujeto de supervisión o fiscalización del GAD Municipal de Azogues serán revisadas en forma previa por parte del funcionario responsable de dicha actividad.

Art. 156.- Vigencia de los permisos. – Los tipos de autorizaciones emitidas por el GAD Municipal de Azogues tendrán los siguientes periodos de vigencia a partir de su expedición:

- a. La calificación o autorización para el emplazamiento de uso de suelo en el predio tendrá una vigencia de 4 años, esta podrá ser renovada o negada de conformidad a la compatibilidad establecida en las respectivas fichas de regulación y las disposiciones de la presente ordenanza. La calificación de emplazamiento de uso no generará derechos al propietario;
- b. La autorización para ejecución de obras o permiso de construcción tendrá una duración de 2 años, una vez caducado el tiempo y de no haberse procedido a la renovación del permiso se deberá actualizar el IPRUS y los estudios que sean necesarios si hubiera modificaciones respecto las determinaciones urbanísticas en dicho documento. La renovación del permiso de ejecución de obras se podrá realizar lapsos de dos años a partir de su aprobación;
- c. La autorización para el fraccionamiento de suelo no tendrá tiempo de vigencia, sin embargo, si el fraccionamiento implica la ejecución de obras de urbanización dicho permiso estará relacionado con lo determinado en el literal precedente. Si caducado el plazo del permiso de construcción no se ejecutaren obras en el fraccionamiento el proyecto caducará y el GAD podrá declarar al predio como una zona de especial de interés social e incorporarlo al Banco de Suelos; y,
- d. El permiso de funcionamiento tendrá la duración de 1 año calendario, mismo que será emitido por el área municipal responsable del control urbano, y en áreas de valor histórico y patrimonial por parte de la sección de Patrimonio o la unidad de Turismo. Para la emisión y renovación deberá presentar los requisitos establecidos.

Art. 157.- Requisitos para las Autorizaciones Generales relacionadas con el Uso y Ocupación. – Los procedimientos para la concesión de las autorizaciones relacionadas con el Uso y la Ocupación del Suelo determinadas en el artículo 148 deberán establecerse por acto administrativo motivado y cumplir con los requisitos establecido para el efecto. La determinación de los procedimientos se regulará mediante resolución de la máxima autoridad del ejecutivo para su aplicación por parte de las áreas administrativas responsables de su cumplimiento.

Art. 157.1- Requisitos para la obtención de la Calificación de Uso de Suelo. – Para la obtención de la Calificación de Uso de Suelo, el solicitante deberá estar al día en sus obligaciones con el GAD Municipal de Azogues, presentará los siguientes documentos:

- a. Solicitud al director de Control Urbano; misma que deberá especificar lo siguiente: Actividad a desarrollar, ubicación calles, sector y clave catastral del predio, número de teléfono y correo electrónico de contacto.
- b. Certificado de pago del formulario por emisión de Calificación de Uso de Suelo.
- c. Copia de escrituras o título de propiedad debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad

La dirección de Control Urbano emitirá la calificación al proponente y direccionará el trámite de permiso de funcionamiento a la dependencia correspondiente.

Art. 157.2- Requisitos para la obtención del Permiso de Funcionamiento. – Para la obtención y renovación del Permiso de Funcionamiento el solicitante deberá estar al día en sus obligaciones con el GAD Municipal de Azogues, presentará los siguientes documentos:

- a. Solicitud a la Dirección de Control Urbano; Sección de Patrimonio (Zonas Patrimoniales); Unidad de Turismo (Servicios Turísticos), según el tipo de actividad. Misma que deberá especificar lo siguiente: Actividad a desarrollar, ubicación calles, sector y clave catastral del predio, estado del predio si es arrendado (Nombre del Propietario) o propio; teléfono y correo electrónico de contacto.
- b. Informe Ambiental favorable para Usos de Suelo Restringido, emitido por la Dirección de Gestión Ambiental.
- c. Calificación de Uso de Suelo Vigente.
- d. Certificado del pago de tasas por Permiso de Funcionamiento.

Los locales destinados a las actividades productivas para su funcionamiento deberán contar al menos con lo siguiente:

- a. Instalaciones eléctricas, agua y de gas en buen estado
- b. Señalización según norma para cada actividad
- c. Equipo de protección personal
- d. Manejo adecuado de residuos solidos
- e. Mobiliario acorde a la actividad según normativas vigentes
- f. Orden y limpieza
- g. Iluminación y ventilación adecuada
- h. Maquinaria y equipos acorde a su actividad y en buen estado
- i. Mecanismos de prevención de incendios
- j. Instalaciones hidrosanitarias en buen estado
- k. Baterías sanitarias en perfecto estado dotadas de los insumos básicos papel higiénico, toallas de papel, gel desinfectante, espejo sobre lavamanos.
- l. Otros, que sean requeridos según tipo de actividad específica.

Art. 158.- De la Caducidad de las Autorizaciones. – El GAD Municipal de Azogues, previa notificación al interesado declarará caducadas a todos los efectos las autorizaciones y/o permisos cuando se presente alguno de los siguientes casos:

- a. Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas al finalizar el plazo establecido de vigencia desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o del correspondiente permiso de inicio; y,
- b. Si no terminare la obra dentro del plazo de vigencia a partir de la expedición del respectivo permiso se deberá proceder a su renovación siguiendo el trámite respectivo en el área municipal responsable del control urbano o de la sección de Patrimonio

En todos los casos las prórrogas deberán solicitarse con anterioridad a la finalización del plazo respectivo.

La caducidad de una autorización o permiso no limita el derecho del titular a solicitar una nueva autorización para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

Art. 159.- De la Pérdida de Eficacia de las Autorizaciones y Permisos. – Las Autorizaciones o Permisos quedarán sin efecto, si se incumplieren las obligaciones establecidas o por falta de veracidad por parte del promotor al momento de la entrega de la información. Para el efecto la Dirección de Control Urbano o la instancia del GAD Municipal de Azogues que haya expedido el permiso o autorización procederá a notificar al interesado respecto de las inconsistencias o irregularidades detectadas y determinará el tiempo para recibir contestación a las mismas; en caso de que la información no subsane las observaciones o no se presentase respuesta alguna se seguirá el procedimiento correspondiente para dejar sin efecto el acto administrativo y se notificará de tal situación al administrado.

De presentarse falsedad en la información, el GAD Municipal de Azogues efectuará la denuncia respectiva y realizará las acciones legales civiles o penales que ameriten por los daños ocasionados.

Art. 160.- Del Contenido del Informe Predial de Regulaciones de Suelo (IPRUS). – El Informe o certificado Predial de Regulaciones de Suelo es el documento expedido por la autoridad municipal resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Se expedirá a solicitud formal del interesado siguiendo el trámite determinado para el efecto.

El Informe Predial de Regulaciones de Suelo tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

- a. Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente;
- b. Propietario o posesionario del predio;
- c. Situación del Predio con expresión de si está o no edificado;

- d. Clasificación del Suelo;
- e. Subclasificación del Suelo;
- f. Tratamiento;
- g. Uso del Suelo General;
- h. Usos del Suelo Específicos;
- i. Compatibilidades de uso;
- j. Retiros;
- k. Frente Mínimo;
- l. Lote Mínimo;
- m. COS;
- n. COST Edificabilidad Básica;
- o. Edificabilidad Máxima; y,
- p. Afectaciones
 - i. Vial;
 - ii. Riesgos Naturales;
 - iii. Hídrica;
 - iv. Ambiental; y,
 - v. Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras).

Art. 160_1.- Análisis de determinantes de ocupación. - En caso de que luego de aplicar los determinantes establecidos en la ficha de un determinado PIT, las cuales fueran puestas en conocimiento del solicitante mediante el respectivo IPRUS, se presenten condiciones desfavorables para la ocupación adecuada del predio, el propietario y proyectista, presentarán a la Dirección de Control Urbano o Sección de Patrimonio según su competencia, una memoria técnica, mediante la cual se realice el respectivo análisis motivado de la problemática presentada, la existencia de casos favorables en el sector, la incidencia de aplicación de determinantes en el predio y la propuesta que se plantea para el cambio de determinantes sin que estas afecten al modelo territorial establecido mediante la planificación municipal.

Ante la solicitud debidamente motivada por parte del propietario y proyectista, la Dirección de Control Urbano o la Sección de Patrimonio, solicitarán a la Dirección de Planificación que se analice lo solicitado y se establezca la posibilidad de aplicar nuevas determinantes para dar factibilidad a lo propuesto. Solamente se podrá modificar la implantación y el número de pisos, siempre y cuando no superen los máximos existentes en la zona de análisis.

Para definir la zona de análisis se partirá del frente de manzana en el cual se ubica el predio, en caso de ser necesario, se ampliará la zona a la manzana correspondiente y solo en los casos en que más del 50% de predios de la manzana se encuentre vacantes, se podrá ampliar la zona de análisis hasta un máximo de 200 metros a la redonda tomando como referencia el centroide del predio analizado.

En caso de requerir cualquier otra modificación, se deberá aplicar los instrumentos de gestión de suelo establecidos en la ley.

TÍTULO IX FRACCIONAMIENTO DE SUELO

Art. 161.- Generalidades. – El fraccionamiento de suelo es el proceso a través del cual el GAD municipal de Azogues autoriza el aprovechamiento del suelo permitiendo la división de predios, de ser el caso la ejecución de obras de urbanización subsecuentemente posibilita el registro e individualización de estos.

Art. 162.- Condiciones y Autorización Administrativa de Urbanización o fraccionamiento.- Determinése a través de la clasificación del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana del componente estructurante del PUGS las áreas susceptibles de receptor procesos de urbanización; y a través de la clasificación del suelo rural productivo y suelo de protección las áreas que deben ser resguardadas de la urbanización. La clasificación del suelo identifica en principio las autorizaciones administrativas de fraccionamiento de suelo atendiendo a su finalidad y aprovechamiento según el PUGS. Los fraccionamientos de suelo darán cumplimiento a los tamaños de lote y condiciones establecidas para el fraccionamiento contenidas en las fichas de regulación y demás normativa aplicable de la presente ordenanza.

El proceso de urbanización una vez que se han definido la idoneidad de los predios para receptor edificación y usos acordes al aprovechamiento urbano sin generar vulnerabilidad y riesgos a desastres naturales consiste en la dotación de un sistema de soporte que comprenderá como mínimo los sistemas viarios públicos de acceso a cada lote, infraestructura básica de agua potable, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y equipamientos,

La autorización de urbanización es el acto administrativo por el cual el GAD Municipal de Azogues viabiliza mediante un proyecto de fraccionamiento al promotor o propietario la ejecución de las obras de urbanización o el cumplimiento de los requisitos que fueren requeridos para que los predios resultantes del fraccionamiento adquieran la condición de receptor edificación y usos de conformidad a la planificación municipal, para su individualización y enajenación.

CAPÍTULO I TIPOS DE FRACCIONAMIENTO Y PARTICIONES

Art. 163.- Tipos de Fraccionamiento. – Los fraccionamientos de suelo aprobados por vía administrativa por parte del GAD Municipal de Azogues en el marco de sus competencias se clasificarán atendiendo a su finalidad; al tipo de proyecto de fraccionamiento y al tipo de proceso de partición.

Art. 164.- Fraccionamientos de Suelo atendiendo a su finalidad. – Los fraccionamientos de suelo de conformidad a su finalidad serán considerados como fraccionamientos Urbanos o Agrícolas. La finalidad define los tipos de cargas aplicables por parte de la planificación y la legislación vigente en función del aprovechamiento previsto.

Art. 165.- Fraccionamiento Urbano. – Constituyen fraccionamientos urbanos aquellas divisiones de terrenos realizadas en suelo urbano y rural de expansión urbana que tienen por finalidad la ocupación del suelo con fines de mayor aprovechamiento edificatorio destinados a usos urbanos no vinculados con la producción agropecuaria; consecuentemente acogerán las disposiciones de desarrollo en cuanto a derechos y obligaciones establecidas para el suelo urbano. Los cuerpos de terreno resultantes de un fraccionamiento urbano se denominarán lotes.

Se restringen los fraccionamientos urbanos en suelo rural de producción o suelo rural de protección. Se considerará que un fraccionamiento tiene características urbanas si presenta uno o varios de los siguientes atributos:

- a. La finalidad de uso es mayoritariamente la edificación por sobre los usos de producción agropecuarios;
- b. El coeficiente de ocupación de suelo una vez aplicada la normativa de retiros según la ficha de regulación es superior al 50%;
- c. Los tamaños de los predios resultantes son iguales o menores a los establecidos para los polígonos de intervención territorial del suelo urbano; y,
- d. Si requieren la apertura de vías o la dotación de infraestructura básica de agua potable, saneamiento (incluye soluciones de saneamiento autorizadas por EMAPAL que no requieran conexión con red pública) y electricidad para garantizar el funcionamiento y operación de sus actividades.

Art. 166.- Fraccionamiento Agrícola. – Los fraccionamientos agrícolas son aquellos que situados en suelo rural se destinan al cultivo y explotación agropecuaria, consecuentemente no implican o demandan la obligación de dotación de obras de infraestructura básica a través de sistemas convencionales o de características urbanas; acogerán las disposiciones de desarrollo en cuanto a derechos y obligaciones establecidas para el suelo rural. Los terrenos resultantes de un fraccionamiento agrícola se denominarán parcelas.

Se restringe el fraccionamiento de bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley. En el suelo rural de protección se permitirá únicamente la gestión del área protegida en función de los parámetros determinados en los planes de manejo que se aprueben para dicho efecto, los mismos que deberán respetar los lotes mínimos establecidos en el PUGS.

Art. 167.- Fraccionamientos de Suelo atendiendo al tipo de proyecto de fraccionamiento. – Los fraccionamientos de suelo podrán ser de los siguientes tipos:

- a. Fraccionamiento Urbano correspondiente a un proyecto de Urbanización;
- b. Fraccionamiento Urbano correspondiente a un proyecto de Lotización;
- c. Fraccionamiento Urbano de Lotes resultantes de un proyecto de subdivisión; y,
- d. Fraccionamiento Agrícola correspondiente a una parcelación.

Art. 168.- Fraccionamientos Urbano correspondiente a un proyecto de Urbanización. – Se entenderá como proyecto de urbanización aquel fraccionamiento urbano de subdivisión de más de diez (10) lotes resultantes, podrá contemplar el desarrollo de vías interiores propuestas por el promotor para brindar acceso a uno o más predios resultantes. Los promotores de este tipo de fraccionamiento estarán obligados a dotar y construir las infraestructuras que fueren necesarias para garantizar la dotación de los servicios básicos de soporte tales como alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telecomunicaciones, previo a la habilitación y/o enajenación de los lotes resultantes.

Art. 169.- Fraccionamientos Urbano correspondiente a un proyecto de Lotización. – Se entenderá como proyecto de lotización aquel fraccionamiento urbano de subdivisión de dos (2) a diez (10) lotes resultantes, podrá contemplar el desarrollo de vías interiores propuestas por el promotor para brindar acceso a uno o más predios resultantes. Los promotores de este tipo de fraccionamiento estarán obligados a dotar y construir las infraestructuras que fueren necesarias para garantizar la dotación de los servicios básicos de soporte tales como alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telecomunicaciones, previo a la habilitación y/o enajenación de los lotes resultantes.

Art. 170.- Fraccionamientos Urbanos de Lotes resultantes de un proyecto de subdivisión. – Se entenderá como tal a los fraccionamientos que contemplen una nueva división de predios que formaron parte de un proyecto de urbanización o lotización.

Art. 171.- Fraccionamientos Agrícolas correspondiente a un proyecto de Parcelación. – Se entenderá como proyecto de parcelación aquel fraccionamiento agrícola que contempla la división o subdivisión de un predio con fines de producción. No podrá aprobarse un proyecto de parcelación si el mismo tiene finalidad y características de un fraccionamiento urbano.

Los fraccionamientos agrícolas no están obligados a cumplir con el porcentaje de cesión gratuita y obligatoria en los casos establecidos en el COOTAD correspondientes a predios rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta, para lo que se observará adicionalmente:

- a. Que el fraccionamiento agrícola propuesto no cuente con los atributos de un fraccionamiento urbano de conformidad a lo establecido en el presente capítulo;

- b. Que el fraccionamiento agrícola por la disposición de las parcelas no constituya conjuntos habitacionales cerrados con varias unidades de vivienda; y,
- c. Que las parcelas resultantes no dispongan o requieran disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades agrícolas, pecuarias o forestales y/o de conservación propias de esta clase de suelos o, que pudieran tener un carácter específicamente urbano. Las parcelaciones agrícolas deberán cumplir, además de los requisitos establecidos en la presente ordenanza con las disposiciones del órgano rector de la materia.

Si el proyecto presentado cumple con una o varias de las condiciones señaladas se procederá a negar el trámite.

Art. 172.- Tipos de Partición. – Los procesos de partición se clasificarán en Partición Judicial, Extrajudicial y Administrativa. En todo caso se sujetarán a las disposiciones normativas de características de ocupación señaladas en las fichas de regulación en suelo urbano y rural.

Art. 173.- Partición Judicial. – Se entenderá por partición judicial al procedimiento por el cual se divide un patrimonio que, por desacuerdo entre los interesados (aspiraciones controvertidas o necesidad legal) ha de realizarse para establecer los derechos y titularidad de los interesados a través de un proceso judicial y cuyo origen puede ser por procesos sucesorio, sociedad civil, comercial o conyugal. La partición judicial requerirá el informe favorable del Concejo Municipal.

En el caso que la partición judicial implique la subdivisión de uno o más de los predios que forman parte del patrimonio se respetarán para la subdivisión las características y disposiciones normativas de ocupación señaladas en las fichas de regulación para cada uno de ellos. Solamente en los casos de partición con fines hereditarios se podrá exceptuar el cumplimiento del lote mínimo, en este caso, los lotes resultantes quedarán inhabilitados para su aprovechamiento, debiendo realizar procesos posteriores de unificación o integración de lotes hasta cumplir con los parámetros exigidos en la ficha respectiva.

No estarán sujetos a cumplir con el porcentaje de cesión de suelo para área verde, equipamiento y vías las particiones judiciales propuestas en suelo rural cumpliendo con lo determinado para ser calificado como fraccionamiento agrícola; si la partición se encuentra en suelo rural de expansión urbana se procederá a solicitar el cumplimiento de los porcentajes de cesión gratuita y obligatoria y la construcción de obras de infraestructura. Tampoco estará obligado si la partición no implica el fraccionamiento en nuevos predios resultantes de los terrenos que corresponden al patrimonio a partir independientemente de la clasificación de suelo en la que se proponga la partición. En cualquier caso, en el que corresponda exigir el porcentaje de cesión se calculará tomando como base el predio o predios que serán objeto de fraccionamiento.

Art. 174.- Partición Extrajudicial. – Se entenderá por partición extrajudicial al procedimiento por el cual se establecen los derechos y titularidad de los interesados sin recurrir a un proceso judicial y cuyo origen puede ser por procesos sucesorios, sociedad civil, comercial o conyugal. La partición extrajudicial requerirá el informe favorable de la Dirección de Control Urbano y de Asesoría Jurídica.

En el caso que la partición extrajudicial implique la subdivisión de uno o más predios que forman parte del patrimonio se respetarán las características y disposiciones normativas de ocupación señaladas en las fichas de regulación. Solamente en los casos de partición con fines hereditarios se podrá exceptuar el cumplimiento del lote mínimo, en este caso, los lotes resultantes quedarán inhabilitados para su aprovechamiento, debiendo realizar procesos posteriores de unificación o integración de lotes hasta cumplir con los parámetros exigidos en la ficha respectiva.

No estarán sujetos a cumplir con el porcentaje de cesión de suelo para área verde, equipamiento y vías las particiones extrajudiciales propuestas en suelo rural cumpliendo con lo determinado para ser calificado como fraccionamiento agrícola, salvo que el predio la partición se encuentre en suelo rural de expansión urbana. Tampoco lo estará si la partición no implica el fraccionamiento en nuevos predios resultantes de los terrenos que corresponden al patrimonio a partir independientemente de la clasificación de suelo en la que se proponga la partición. En cualquier caso, en el que corresponda exigir el porcentaje de cesión se calculará tomando como base el predio o predios que serán objeto de fraccionamiento.

Art. 175.- Partición Administrativa. – La partición administrativa de predios proindivisos en sus diferentes tipos de propiedad, respetará el ordenamiento jurídico y se realizará de conformidad al procedimiento y reglas contenidas en el artículo 486 del COOTAD. Se establece a la Dirección de Control Urbano como delegada para realizar el proceso de partición administrativa en cuanto al inicio del procedimiento, la máxima autoridad del GAD Municipal o su delegado emitirá la resolución administrativa de partición y adjudicación de los lotes, los mismos que deberán respetar las determinaciones normativas de las fichas de regulación. Para la ejecución del procedimiento la Dirección de Planificación será la responsable de identificar los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como de emitir el informe técnico provisional y definitivo.

La partición administrativa atenderá las obligaciones de cesión de suelo para áreas verdes, equipamientos y vías o a los estándares urbanísticos definidos en el PUGS según el caso. El mejoramiento del sistema de soporte se realizará a través de la ejecución de un Plan Parcial.

CAPÍTULO II LOTE MÍNIMO PARA FRACCIONAMIENTO, REESTRUCTURACIÓN Y APLICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Art. 176.- Tamaño de Lote Mínimo para Fraccionamiento. – Los tamaños de los predios para fraccionamiento o tamaño de lote mínimo se encuentran determinados en las respectivas fichas de regulación a nivel cantonal atendiendo a la vocación del suelo y el fin establecidos por el planeamiento para cumplir con el modelo territorial deseado, sus objetivos y estrategias derivadas contenidas en el componente estructurante y urbanístico del PUGS.

Se establecen para fraccionamiento los siguientes tipos de tamaño de lote mínimo según la intervención:

- a. Tamaño de Lote Mínimo Estándar;
- b. Tamaño de Lote Mínimo para Reestructuración; y,
- c. Tamaño de Lote Mínimo para aplicación de Instrumentos de Gestión de Suelo.

Art. 177.- Tamaño de Lote Mínimo Estándar. – Es aquel que se define en las fichas de regulación y se aplica en forma directa a los predios para fraccionamiento sin necesidad de ejecutar en forma previa ningún otro instrumento de gestión de Suelo.

Art. 178.- Tamaño de Lote Mínimo para Reestructuración. – Es aquel que se define en las fichas de regulación y se aplica en forma directa a los predios como incentivo para viabilizar procesos de reestructuración de predios en suelo urbano y mejorar el aprovechamiento sin necesidad de ejecutar otras formas o instrumentos de gestión de Suelo.

Art. 179.- Tamaño de Lote Mínimo para aplicación de Instrumentos de Gestión de Suelo. – Es aquel que se define en las fichas de regulación y se establece exclusivamente a través de la aplicación de los instrumentos de Gestión de Suelo como un incentivo y herramienta para distribuir las cargas y beneficios con los propietarios de los terrenos comprendidos en una Unidad de Actuación Urbanística. Se establece la aplicación de este tipo de lote mínimo para los instrumentos relacionados con:

- a. Distribución equitativa de cargas y beneficios mediante una Unidad de Actuación Urbanística;
- b. La intervención de la Morfología Urbana y la estructura predial; y,
- c. Declaración de Zonas especiales de interés social.

CAPÍTULO III CONDICIONES PARA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTO

Art. 180.- Condiciones comunes para los fraccionamientos urbanos y agrícolas. – Para la aprobación de proyectos de fraccionamientos a nivel cantonal la Dirección de Control Urbano observará las siguientes disposiciones:

- a. Que el predio cuente con frente a una vía pública existente o planificada por el GAD Municipal de Azogues. Se podrá permitir el fraccionamiento con frente a vías planificadas únicamente en el caso en el que el promotor del proyecto viabilice y ejecute la planificación al garantizar la accesibilidad inmediata y la dotación de infraestructuras básicas a los predios resultantes del fraccionamiento de ser requeridas por el tipo de proyecto;
- b. Que se cumplan las determinaciones definidas de ocupación para el frente, lote mínimo de fraccionamiento de suelo y demás determinaciones establecidas en las fichas de regulación del PUGS según la intervención y el respectivo polígono de intervención territorial en el que se halle emplazado el predio objeto de fraccionamiento;
- c. En el caso de fraccionamientos urbanos será necesario se cuente con la capacidad de dotación de infraestructura básica y de prestación de servicios de agua potable, saneamiento y electricidad;
- d. Se proceda con el cumplimiento de las obligaciones y cargas urbanísticas del planeamiento según el tipo de suelo definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y la presente ordenanza, que incluyen porcentajes de cesión para áreas verdes, equipamientos, vías, aplicación de los instrumentos de gestión de suelo de ser el caso, la identificación del suelo de protección de infraestructuras de vías, protección ecológica y demás que afecten al predio;
- e. De proponerse fraccionamientos de predios en pendientes superiores al 54% quedará identificado en los planos de aprobación la restricción para construcción en las áreas que superen dicha determinación. No se permitirá el fraccionamiento en suelos que hayan sido identificados de inestabilidad geológica, inundables o considerados zonas de riesgo no mitigable;
- f. Los diseños de pavimentos de las vías propuestas y la ejecución de las mismas deberán realizarse con materiales que garanticen el servicio y la vida útil de las infraestructuras pudiendo ser pavimento rígido, pavimento flexible u otro tipo de acabados tipo adoquín o adocreto, con los respectivos estudios y sujetarse a las disposiciones para diseños viales de la presente ordenanza;
- g. Todo proyecto de fraccionamiento que implique la ejecución de obras deberá presentar una garantía a favor del GADM de acuerdo a lo establecido en el capítulo IV de la presente ordenanza, este requisito se presentará para tramitar el permiso de construcción de las obras de urbanización, sin el cual no se podrá remitir la aprobación para su inscripción en el registro de la propiedad;
- h. Darán cumplimiento a las cargas establecidas por la planificación urbanística, así como a los porcentajes de cesión de suelo definidos en la ley;
- i. Una vez cumplido los requisitos la dirección de Control Urbano solicitará a la unidad de Asesoría Jurídica el informe favorable respectivo y procederá con la aprobación;
- j. Una vez aprobados los fraccionamientos por parte de la instancia respectiva del GAD Municipal de Azogues, será puesto en conocimiento del Concejo Cantonal, y posteriormente a través de Secretaría Municipal se informará al promotor y demás unidades administrativas para continuar con los trámites correspondientes; y,
- k. Darán cumplimiento a los procedimientos, determinaciones y requisitos establecidos por el GAD Municipal de Azogues para la aprobación del fraccionamiento.

Art. 181.- Condiciones particulares para los fraccionamientos urbanos y agrícolas. – Se establecen las siguientes condiciones particulares para fraccionamientos urbanos y agrícolas:

- a. Podrá efectuarse por parte de la Dirección de Control Urbano la aprobación de un fraccionamiento de suelo que presente uno o más predios con tamaños inferiores al establecido en las respectivas fichas de regulación en los siguientes casos:
 - i. Cuando corresponda aplicar los rangos de tolerancia con respecto al tamaño de lote mínimo del predio determinados para fraccionamiento de conformidad a las disposiciones generales, normativas y rangos establecidos en la presente ordenanza.
 - ii. Cuando el o los predios se destinen a obra pública no se exigirá el cumplimiento del frente mínimo del sector y la disminución de tamaño del predio se aplicará únicamente para el predio o los predios resultantes que son sujetos de requerimiento para la ejecución de la obra o infraestructura, y su emplazamiento garantizará el acceso a dichos predios desde vía pública. Los predios resultantes que guarden afectaciones o restricciones harán constar las mismas en los planos y en las respectivas inscripciones en el registro de la propiedad.
 - iii. Cuando el o los predios corresponden a suelo de protección tampoco se exigirá el cumplimiento del frente mínimo del sector y la disminución de tamaño del predio se aplicará únicamente para el predio o los predios resultantes que forman parte del suelo de protección, Los predios resultantes que guarden afectaciones o restricciones harán constar las mismas en los planos y en las respectivas inscripciones en el registro de la propiedad.
 - iv. Cuando el o los predios correspondan a afectaciones derivadas de la planificación municipal para conformar vías, reservas de suelo para equipamiento u otras de índole similar.

En ningún caso estas determinaciones conllevarán a disminuir el tamaño de lote mínimo a los demás predios del fraccionamiento;

- b. En los proyectos de fraccionamiento de suelo que incluyan suelo de protección, se establecerá la división e individualización en un solo cuerpo de terreno resultante pese a que estas no cumplan con el tamaño de lote mínimo establecido para el polígono de intervención; mantendrán la afectación correspondiente y se identificarán como suelos no susceptibles de receptor construcciones que seguirán perteneciendo al promotor del fraccionamiento salvo voluntad expresa de transferir a favor del GAD a través de la figura legal correspondiente.
- c. Cuando un predio por su forma o dimensión se encuentre ubicado en más de un polígono de intervención territorial se le asignarán las determinantes según cada una de las áreas que le correspondan en función a la clasificación o subclasificación de suelo asignada según los polígonos de intervención territorial. La división del predio se efectuará dando cumplimiento a las determinantes de cada polígono de intervención territorial, por lo que

- en ningún caso se alterarán los parámetros o lotes mínimos establecidos por la planificación o se establecerán las determinaciones de un polígono correspondiente a una clasificación o subclasificación de suelo para extenderlo o aplicarlo a la totalidad del lote;
- d. En el caso que se requiera la división del área de un predio para anexarla al lote colindante se podrá eximir el cumplimiento del tamaño y frente de lote mínimo en tanto su adhesión permita que las superficies de los predios resultantes cumplan con condiciones apropiadas para aprovechamiento; para dicho efecto se adjuntará al proyecto una declaración juramentada y una promesa de compraventa del predio resultante, una vez aprobado el fraccionamiento, los solicitantes deberán realizar el proceso de unificación al lote colindante, para lo cual tendrán un tiempo máximo de 1 año a partir de la aprobación del fraccionamiento, en caso de no realizar la unificación e inscribirla en el registro de la propiedad, el fraccionamiento será anulado y los predios volverán a su estado original; y,
- e. Podrá autorizarse el fraccionamiento de predios en suelo urbano existentes con anterioridad a la expedición de la presente ordenanza con un frente mínimo inferior al establecido en las fichas de regulación si cumple alguna de las siguientes condiciones:
- i. No existe posibilidad de integración con los predios colindantes para alcanzar el frente mínimo requerido para fraccionamiento; y,
 - ii. El predio cuenta con frente a otra vía que le permite garantizar su acceso pese a no contar con el frente mínimo requerido.
 - iii. La configuración de uno de los predios resultantes tiene forma de “L” o “bandera” cuyo desarrollo al interior cumple con las condiciones de superficie y presente la longitud de frente requerida. Los lotes resultantes con este tipo de configuración no podrán ser sujetos de nueva división.
 - iv. En ningún caso los predios resultantes podrán tener un frente hacia la vía menor a 4 metros.

Art. 182.- De la aprobación de los fraccionamientos de suelo. – Para la aprobación de proyectos de fraccionamiento se presentará la documentación a la Dirección de Control Urbano y se dará cumplimiento a los requisitos y procedimientos establecidos por el GAD Municipal de Azogues de conformidad a la normativa local y nacional vigente, y demás determinaciones aplicables.

Previo al ingreso de un expediente por parte del propietario para un proyecto de fraccionamiento de suelo se deberá realizar la correspondiente actualización catastral solventando cualquier excedente o diferencias de áreas del predio según el error técnico aceptable de medición establecido en la Ordenanza correspondiente.

Todo proyecto de fraccionamiento tendrá por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades de terreno resultantes de la división a partir de los cuales se desarrollan los estudios y demás documentos que permiten garantizar el cumplimiento de la finalidad a ellos establecidos en el PUGS para su urbanización o aprovechamiento agrícola.

La autorización para el fraccionamiento urbano o agrícola se entenderá concedida una vez cumplidos los requisitos y determinantes exigibles, para lo cual se emitirá el respectivo informe

favorable por parte de la dirección de Control Urbano del GAD Municipal de Azogues. Dicha autorización facultará al promotor para solicitar el permiso de construcción de obras de infraestructura en los casos aplicables y, realizar el deslinde y amojonamiento del lote o parcelas resultantes.

La aprobación de los fraccionamientos será puesta en conocimiento del Concejo Cantonal, posteriormente Secretaría Municipal comunicará al promotor para continuar con la protocolización por parte de los propietarios en una notaría y se inscribirán en el correspondiente Registro de la Propiedad y constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes, comunales u otras cargas del planeamiento urbanístico y gestión del suelo a favor del GAD Municipal de Azogues, incluidas las instalaciones de servicios públicos.

Una vez realizado el proceso de protocolización e inscripción el promotor solicitará a la Jefatura de Avalúos y Catastros la individualización de los predios y emisión de las respectivas claves catastrales. Si el proyecto de fraccionamiento implica la ejecución de obras, los predios individualizados quedarán inhabilitados y no se emitirán parámetros de aprovechamiento hasta que se hayan ejecutado y recibido a satisfacción mediante las respectivas actas de recepción definitivas suscritas por el GAD Municipal de Azogues y por las empresas competentes de acuerdo con el tipo de obra. La jefatura de Avalúos y Catastros deberá informar al Registro de la Propiedad sobre este gravamen.

Si el proyecto de fraccionamiento implica la ejecución de obras y/o cesión de suelo, Asesoría Jurídica Municipal se encargará del trámite jurídico, elaborará la minuta de transferencia de dominio de las áreas comunales, y solicitará a la Dirección Financiera informe sobre la presentación de las garantías para ejecución de obras en los montos señalados en el proyecto aprobado, mismas que se mantendrán vigentes hasta que se envíe el acta de entrega recepción definitiva de las obras, documento con el cual se remitirá los documentos aprobados al promotor.

Toda división de terrenos que se efectúe sin la autorización de fraccionamiento del GAD Municipal de Azogues constituye infracción y dará lugar a la adopción de las medidas de control establecidas en las correspondientes ordenanzas y leyes nacionales.

Art. 183.- Disposiciones generales para anteproyectos y proyectos de fraccionamientos urbanos. – Los requisitos para aprobación de proyectos de fraccionamientos urbanos se determinan según el proyecto sea de lotización en caso de subdivisión de dos a diez predios o para proyectos de urbanización si la subdivisión comprende más de diez predios.

Para los proyectos de lotización y urbanización se procederá por parte de la Dirección de Control Urbano a la aprobación de un anteproyecto que servirá de base para solicitar la aprobación de los estudios complementarios que fueren necesarios para la ejecución de obras de infraestructura que habiliten la construcción en los predios resultantes.

El anteproyecto se entenderá como una presentación previa del proyecto de fraccionamiento en el cual se contemplan los aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas que es requerido para gestionar la aprobación de otros estudios u obras relacionadas con el proceso de urbanización.

La geometría del anteproyecto una vez aprobado podrá variar conforme las necesidades de los estudios complementarios debidamente motivados. Una vez aprobado el anteproyecto las condiciones de regulación urbanística se mantendrán vigentes hasta la fecha de caducidad del IPRUS, luego de lo cual será menester que el propietario proceda a la renovación del IPRUS.

Si las condiciones urbanísticas se mantienen se continuará con el proceso de aprobación del proyecto de fraccionamiento; de haberse modificado las condiciones urbanísticas del predio referidas al tamaño de lote o afectaciones definidas por la planificación se procederá a ajustar el anteproyecto para la realización y aprobación de los estudios complementarios y se tramitará la aprobación del proyecto de fraccionamiento ante la Dirección de Control Urbano.

Si luego de haberse aprobado el anteproyecto y durante la ejecución de los estudios complementarios hubiese caducado el IPRUS, el propietario tramitará la renovación del IPRUS como documento habilitante para la aprobación del proyecto de fraccionamiento.

Será responsabilidad del GAD Municipal de Azogues tomar en consideración los anteproyectos y proyectos de fraccionamiento aprobados en las actualizaciones de planificación urbanística, y de ser necesario efectuar las coordinaciones necesarias con el promotor para garantizar el menor impacto respecto las autorizaciones urbanísticas emitidas.

Art. 184.- Requisitos generales para presentación de anteproyecto y proyecto de fraccionamiento urbano y agrícola. – Para revisión y aprobación de anteproyectos y proyectos de fraccionamiento urbano y agrícola el o los propietarios deberán estar al día en sus obligaciones con el GAD Municipal y presentarán los siguientes requisitos generales:

- a. Solicitud debidamente suscrita físicamente en original o con firma electrónica del o los propietarios y el profesional responsable dirigida a la Dirección de Control Urbano de acuerdo con el formato establecido por el GAD Municipal de Azogues;
- b. Original de la cédula del o los propietarios. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía;
- c. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS vigente (con sus anexos);
- d. Certificado de bienes y gravámenes vigente;
- e. En casos excepcionales, la Dirección de Control Urbano conforme el análisis correspondiente podrá solicitar otros requisitos complementarios.

Art. 185.- Requisitos para presentación de Anteproyectos de fraccionamiento urbano bajo la modalidad de Lotización o Urbanización. - Para revisión y aprobación de anteproyectos de lotización o urbanización el o los propietarios deberán estar al día en sus obligaciones con el GAD Municipal y presentarán además de lo establecido en el artículo precedente, los siguientes requisitos específicos:

- a. Plano topográfico del estado actual del predio a fraccionar, en formato y escala manejable, en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante y todos los parámetros establecidos en el IPRUS.
- b. La propuesta de anteproyecto de fraccionamiento se deberá presentar de la siguiente manera:
 - I. Planos de la propuesta de anteproyecto de fraccionamiento en formato físico y digital en escala manejable georreferenciados y acotados. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con lo definido en la norma local y nacional vigente.
 - II. Ubicación a escala que permita identificar el emplazamiento del proyecto de subdivisión identificando su contexto inmediato;
 - III. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - IV. Propuesta gráfica de la subdivisión del predio, en la cual se incluirá determinantes de ocupación conforme los parámetros establecidos en el IPRUS, se identificará mediante una sigla y numerando secuencialmente cada uno de los predios resultantes: L1, L2, L3, etc.
 - V. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - VI. Secciones viales existentes y propuestas
 - VII. Cuadro de datos generales contendrá al menos: *datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional responsable competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT).*
 - VIII. Cuadro de datos estadístico que contendrá superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, clave catastral del predio, área útil, área total de lotes, área de vías y aceras, áreas de afectación, áreas de protección, área verde y de equipamientos públicos, señalando los porcentajes parciales y total de áreas de cesión gratuita y obligatoria que pasan a dominio municipal, o el detalle de su forma de cumplimiento, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; cuadro de coordenadas y dimensiones incorporando los vértices de la propuesta con cada uno de los predios debidamente georreferenciados al menos a dos BM, información con la cual se realizará la verificación de replanteo del proyecto.
- c. Memoria técnica - gráfica del anteproyecto de fraccionamiento que deberá contemplar obligatoriamente: *antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, porcentajes parciales y total de áreas de cesión gratuita y obligatoria que pasan a dominio municipal,*

- o el detalle de su forma de cumplimiento*, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del anteproyecto, en función de las normas vigentes;
- d. Certificado, Registro o Licencia Ambiental conforme la regulación ambiental vigente.
 - e. Dos copias del expediente de anteproyecto en físico debidamente legalizados por el profesional responsable, y un CD con los archivos digitales de todo el expediente en formato PDF (con firmas electrónicas o digitalizadas) y editables en formato CAD dwg, dxf.

Una vez aprobado el anteproyecto mediante informe favorable por parte de la Dirección de Control Urbano, se procederá por parte del interesado a tramitar la aprobación de los estudios complementarios para continuar con el proceso de aprobación del proyecto de fraccionamiento. La vigencia del anteproyecto estará ligado al tiempo de vigencia del IPRUS con el que ha sido tramitado, la caducidad de este último documento automáticamente conllevará a la caducidad del anteproyecto aprobado.

Art. 186.- Requisitos para presentación de proyectos de fraccionamiento urbano bajo la modalidad de Lotización, Urbanización o Subdivisión. - Para revisión y aprobación de proyectos de fraccionamiento urbano, bajo la modalidad de lotización, urbanización o subdivisión, el o los propietarios deberán estar al día en sus obligaciones con el GAD Municipal y presentarán además de lo establecido en el artículo 184, los siguientes requisitos específicos:

- a. Informe de aprobación del anteproyecto de fraccionamiento, incluirá copia del IPRUS vigente;
- b. Plano topográfico del estado actual del predio a fraccionar, en formato y escala manejable, en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante y todos los parámetros establecidos en el IPRUS;
- c. La propuesta de proyecto de fraccionamiento se deberá presentar de la siguiente manera:
 - I. Planos de la propuesta de proyecto de fraccionamiento en formato físico y digital en escala manejable georreferenciados y acotados. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con lo definido en la norma local y nacional vigente;
 - II. Ubicación a escala que permita identificar el emplazamiento del proyecto de subdivisión identificando su contexto inmediato;
 - III. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - IV. Propuesta gráfica de la subdivisión del predio, en la cual se incluirá determinantes de ocupación conforme los parámetros establecidos en el IPRUS, se identificará mediante una sigla y numerando secuencialmente cada uno de los predios resultantes: L1, L2, L3, etc.;
 - V. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - VI. Secciones viales existentes y propuestas;

- VII. Cuadro de datos generales contendrá al menos: *datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional responsable competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT)* ; y,
- VIII. Cuadro de datos estadístico que contendrá superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, clave catastral del predio, área útil, área total de lotes, área de vías y aceras, áreas de afectación, áreas de protección, área verde y de equipamientos públicos, señalando los porcentajes parciales y total de áreas de cesión gratuita y obligatoria que pasan a dominio municipal, o el detalle de su forma de cumplimiento, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; cuadro de coordenadas y dimensiones incorporando los vértices de la propuesta con cada uno de los predios debidamente georreferenciados al menos a dos BM, información con la cual se realizará la verificación de replanteo del proyecto.
- d. Memoria técnica - gráfica del proyecto de fraccionamiento que deberá contemplar obligatoriamente: *antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, porcentajes parciales y total de áreas de cesión gratuita y obligatoria que pasan a dominio municipal, o el detalle de su forma de cumplimiento*, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes;
- e. Certificado, Registro o Licencia Ambiental conforme la regulación ambiental vigente;
- f. Un CD con los archivos digitales de todo el expediente en formato PDF (con firmas electrónicas o digitalizadas) y editables en formato CAD dwg, dxf; y cinco copias físicas del proyecto debidamente acotado a escala manejable, o, una copia física del proyecto y 4 CD;
- g. Estudios aprobados por las empresas correspondientes a infraestructuras de agua potable, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones;
- h. Proyecto vial que contendrá planta con dirección de abscisado, ángulos en los cambios de dirección e intersecciones de vías, ubicación de BM, secciones transversales a escalas 1:100, proyecto vertical con abscisas, cotas del terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos a escalas 1:500 el horizontal y 1:100 el vertical; toda esta documentación debidamente acotada;
- i. En caso de requerir obras de estabilización, se presentarán los respectivos estudios y su presupuesto;
- j. Presupuesto y cronograma valorado de ejecución de obras de infraestructura para dotación a los predios resultantes;
- k. Presupuesto y cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecten vías vehiculares; y,
- l. Los proyectos de fraccionamiento que contemplen el porcentaje de cesión obligatoria previstos en esta ordenanza mediante compensación económica deberán adjuntar el comprobante de pago respectivo.

Una vez cumplidos los requisitos y demás obligaciones, se procederá a la aprobación por parte de la Dirección de Control Urbano a través del informe técnico favorable.

No se emitirán permisos de edificación y construcción en los lotes individualizados del fraccionamiento a menos que se hayan ejecutado las respectivas obras de urbanización y hayan sido recibidas por el GAD Municipal de Azogues y por las empresas competentes de acuerdo con el tipo de obra.

Art. 187.- Requisitos para aprobación de proyectos de fraccionamientos agrícolas correspondiente a un proyecto de parcelación – Será de responsabilidad del solicitante además de los requisitos contemplados en el artículo 184 del presente capítulo, presentar los siguientes documentos a la Dirección de Control Urbano para iniciar el trámite para aprobación del proyecto de fraccionamiento agrícola:

- a. Plano topográfico del estado actual del predio a fraccionar, en formato y escala manejable, en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante y todos los parámetros establecidos en el IPRUS.
- b. La propuesta de proyecto de fraccionamiento se deberá presentar de la siguiente manera:
 - I. Planos de la propuesta de proyecto de fraccionamiento en formato físico y digital en escala manejable georreferenciados y acotados. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con lo definido en la norma local y nacional vigente.
 - II. Ubicación a escala que permita identificar el emplazamiento del proyecto de subdivisión identificando su contexto inmediato;
 - III. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - IV. Propuesta gráfica de la subdivisión del predio, en la cual se incluirá determinantes de ocupación conforme los parámetros establecidos en el IPRUS, se identificará mediante una sigla y numerando secuencialmente cada una de las parcelas resultantes: P1, P2, P3, etc.
 - V. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - VI. Secciones viales existentes y propuestas
 - VII. Cuadro de datos generales contendrá al menos: *datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional responsable competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT).*
 - VIII. Cuadro de datos estadístico que contendrá superficies y porcentajes del área total del predio a parcelar, clave catastral del predio, área útil, área total de parcelas, área de vías y aceras, áreas de afectación, áreas de protección, área verde y de equipamientos públicos, señalando los porcentajes parciales y total de áreas de cesión gratuita y obligatoria que pasan a dominio municipal, o el detalle de su forma de cumplimiento, listado total de parcelas con numeración continua, áreas y linderos; cuadro de coordenadas y dimensiones incorporando los vértices de la

propuesta con cada uno de las parcelas debidamente georreferenciados al menos a dos BM, información con la cual se realizará la verificación de replanteo del proyecto.

- c. Memoria técnica - gráfica del proyecto de fraccionamiento que deberá contemplar obligatoriamente: *antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, porcentajes parciales y total de áreas de cesión gratuita y obligatoria que pasan a dominio municipal, o el detalle de su forma de cumplimiento*, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes;
- d. Pronunciamiento de la autoridad agraria nacional sobre la potencialidad del suelo a fraccionar, con el fin de identificar si puede destinarse a procesos de producción agropecuaria cumpliendo con lo previsto en el COOTAD
- e. Un CD con los archivos digitales de todo el expediente en formato PDF (con firmas electrónicas o digitalizadas) y editables en formato CAD dwg, dxf; y cinco copias físicas del proyecto debidamente acotado a escala manejable, o, una copia física del proyecto y 4 CD.

Una vez revisado el proyecto se procederá por parte de la Dirección de Control Urbano a la emisión de un informe técnico favorable y aprobación del proyecto de parcelación. No se emitirán permisos de edificación y construcción en las parcelas individualizadas que no cumplan con las condiciones establecidas para receptor edificación.

Art. 188.- Requisitos para aprobación particiones judiciales y extrajudiciales. – Los informes requeridos para aprobación de particiones judiciales y extrajudiciales se elaborarán por parte de la Dirección de Control Urbano, contando para el efecto con la información que presente el interesado para la partición.

Para el caso de partición judicial la Dirección de Control Urbano presentará el informe técnico correspondiente para aprobación del Concejo Cantonal señalando si la propuesta cumple con las disposiciones de regulación a las que se debe sujetar la partición, y si la misma contemplare la subdivisión de uno o más predios, señalará si la partición de los bienes a subdividirse por sus características corresponde a un fraccionamiento con fines de aprovechamiento urbano o agrícola y consecuentemente informará sobre el cumplimiento de las cargas y beneficios establecidos por la planificación y la normativa municipal para estos casos.

Para las particiones extrajudiciales, la Dirección de Control Urbano elaborará el informe respectivo y de cumplir con las disposiciones de regulación a las que se debe sujetar la partición procederá a emitir la aprobación respectiva. Si la propuesta contemplare la subdivisión de uno o más predios señalará si la partición de los bienes a subdividirse por sus características corresponde a un fraccionamiento con fines de aprovechamiento urbano o agrícola y consecuentemente establecerá la necesidad de cumplimiento de las cargas establecidas por la planificación y la normativa municipal para estos casos.

Tanto para la partición judicial y extrajudicial en donde se propongan subdivisiones de predios será necesario que se incorpore al expediente de partición el respectivo IPRUS, mismo que estará vigente a la fecha de presentación de la propuesta de partición para la emisión del informe de la Dirección de Control Urbano. Los fraccionamientos de suelo propuestos deberán sujetarse a las normativas particulares que para cada caso se determinarán una vez identificado si los mismos corresponden a fraccionamientos urbanos o agrícolas.

Una vez aprobadas por parte de las instancias respectivas, se remitirá el expediente de partición a la Dirección de Catastro para la actualización respectiva y de ser el caso para la emisión de nuevas claves catastrales para los predios resultantes de subdivisión.

Si la partición judicial o extrajudicial presentase la subdivisión de uno o más predios que correspondan a un fraccionamiento con fines de aprovechamiento urbano no se autorizará en dichos predios la edificación hasta que se hubieren ejecutado por parte de los propietarios y recibido por parte de la Municipalidad en forma previa las obras de urbanización requeridas para garantizar la prestación de los servicios básicos. De esta limitación se informará a las instancias judiciales, así como a los interesados de la partición según corresponda; si se efectuara la transferencia de dominio de uno o más predios de la subdivisión, el o los adquirientes asumirán la obligación de construcción de las obras que hubiere lugar.

Será de responsabilidad del solicitante además de los requisitos contemplados en el artículo 184 del presente capítulo, presentar los siguientes documentos a la Dirección de Control Urbano para iniciar el trámite para aprobación de parcelación judicial o extrajudicial:

- a. Plano topográfico del estado actual del predio a fraccionar, en formato y escala manejable, en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante y todos los parámetros establecidos en el IPRUS;
- b. La propuesta de proyecto de fraccionamiento se deberá presentar de la siguiente manera:
 - I. Planos de la propuesta de proyecto de fraccionamiento en formato físico y digital en escala manejable georreferenciados y acotados. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con lo definido en la norma local y nacional vigente;
 - II. Ubicación a escala que permita identificar el emplazamiento del proyecto de subdivisión identificando su contexto inmediato;
 - III. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - IV. Propuesta gráfica de la subdivisión del predio, en la cual se incluirá determinantes de ocupación conforme los parámetros establecidos en el IPRUS, se identificará mediante una sigla y numerando secuencialmente cada uno de los predios resultantes: L1, L2, L3, etc.;
 - V. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - VI. Secciones viales existentes y propuestas;

- VII. Cuadro de datos generales contendrá al menos: *datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional responsable competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT); y,*
- VIII. Cuadro de datos estadístico que contendrá superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, clave catastral del predio, área útil, área total de lotes, área de vías y aceras, áreas de afectación, áreas de protección, área verde y de equipamientos públicos, señalando los porcentajes parciales y total de áreas de cesión gratuita y obligatoria que pasan a dominio municipal, o el detalle de su forma de cumplimiento, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; cuadro de coordenadas y dimensiones incorporando los vértices de la propuesta con cada uno de los predios debidamente georreferenciados al menos a dos BM, información con la cual se realizará la verificación de replanteo del proyecto.
- c. Memoria técnica - gráfica del proyecto de fraccionamiento que deberá contemplar obligatoriamente: *antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, porcentajes parciales y total de áreas de cesión gratuita y obligatoria que pasan a dominio municipal, o el detalle de su forma de cumplimiento,* así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes;
- d. Certificado, Registro o Licencia Ambiental conforme la regulación ambiental vigente;
- e. Un CD con los archivos digitales de todo el expediente en formato PDF (con firmas electrónicas o digitalizadas) y editables en formato CAD dwg, dxf; y cinco copias físicas del proyecto debidamente acotado a escala manejable, o, una copia física del proyecto y 4 CD;
- f. En caso de contemplar vías internas, se presentará el proyecto vial que contendrá planta con dirección de abscisado, ángulos en los cambios de dirección e intersecciones de vías, ubicación de BM, secciones transversales a escalas 1:100, proyecto vertical con abscisas, cotas del terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos a escalas 1:500 el horizontal y 1:100 el vertical; toda esta documentación debidamente acotada;
- g. Estudios aprobados por las empresas correspondientes a infraestructuras de agua potable, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones, o en su defecto informe de las empresas correspondientes en el que se indique la factibilidad de disposición del tipo de infraestructura, según el tipo de fraccionamiento;
- h. Los proyectos de fraccionamiento que contemplen el porcentaje de cesión obligatoria previstos en esta ordenanza mediante compensación económica deberán adjuntar el comprobante de pago respectivo; y,
- i. En caso de ser la Partición Judicial y Extrajudicial entre Herederos se presentará además el Certificado Liberatorio del SRI.
- j. Únicamente en caso de proyectos de partición judicial y extrajudicial con fines hereditarios que consideren la ejecución de obras de infraestructura, tales como vías, servicios básicos u otras complementarias, se solicitará los estudios correspondientes y las respectivas

garantías de ser el caso, sin embargo, su ejecución podrá ser posterior a la aprobación del proyecto, para lo cual los predios resultantes quedarán inhabilitados para su aprovechamiento hasta que dichas obras sean ejecutadas y recibidas a satisfacción por parte de las entidades competentes.

CAPÍTULO IV DE LAS GARANTÍAS Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO

Art. 190.- De las Garantías para la ejecución de los Proyectos de Urbanización o Lotización. – El GAD Municipal de Azogues aceptará como garantía para la ejecución de los proyectos de Urbanización o Lotización, hipotecas o prendas valoradas por la Jefatura de Avalúos y Catastros, papeles fiduciaros, garantías bancarias, pólizas de seguro o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso. Si la garantía se presentare mediante depósitos en moneda en curso se destinarán a una cuenta específica para su respectivo control y custodia.

El promotor de los proyectos de urbanización o lotización deberá constituir a favor del GAD Municipal de Azogues una garantía de entre las previstas en el párrafo precedente por un monto equivalente al 70% del valor total de las obras de infraestructura conforme el cronograma valorado. Podrá así mismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a fraccionar. El promotor asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.

Las garantías otorgadas por los proponentes deberán mantenerse vigentes hasta la entrega recepción definitiva de las obras a la Municipalidad; la garantía independientemente del porcentaje de cumplimiento se mantendrá vigente; en caso de solicitar sustitución, deberá ser por la obligación garantizada al inicio.

Art. 191.- De la ejecución de las Garantías para la ejecución de los Proyectos de Urbanización o Lotización. – El GAD Municipal de Azogues ejecutará las garantías de presentarse los siguientes casos.

- a. Incumplimiento por parte del promotor de las normas establecidas por el GAD Municipal determinadas en el proyecto de aprobación del fraccionamiento, o incumplimiento de las normas de construcción que fueren aplicables según la normativa nacional vigente y las contenidas en las memorias técnicas y estudios complementarios aprobados;
- b. Vencimiento de los plazos establecidos para la entrega de obras sin justificación técnica o legal;
- c. En caso de que el propietario no ejecutase las acciones correctivas planteadas por el GAD Municipal de Azogues en los plazos establecidos por el mismo se procederá con la ejecución de las garantías y aplicación de las sanciones respectivas quedando en

responsabilidad del GAD Municipal de Azogues el culminar con las obras de infraestructura planificadas; y,

- d. En caso de solicitud de reversión la aprobación del proyecto de fraccionamiento se podrá proceder a la devolución de la garantía siempre y cuando no se haya configurado transferencia alguna, y el promotor cancelará en forma previa los gastos administrativos derivados.

Art. 192.- De la ejecución de obras de urbanización en proyectos de Lotización y Urbanización. – Una vez aprobado el proyecto de fraccionamiento urbano de lotización o urbanización y emitidos los permisos de ejecución de obras se seguirá el siguiente procedimiento:

- a. El promotor o responsable técnico de la ejecución de la obra notificará al GAD Municipal de Azogues la fecha de inicio de la obra y adjuntará para el efecto el cronograma valorado y de ejecución de obras. Será de responsabilidad del promotor notificar el inicio de obras a las entidades competentes de agua potable, saneamiento y electricidad y telecomunicaciones;
- b. El GAD Municipal de Azogues designará un fiscalizador de las obras civiles que deban ejecutarse y sean de competencia del GAD Municipal, y verificará la entrega de las respectivas garantías en la Dirección Financiera. El GAD Municipal de Azogues determinará la tasa correspondiente por la prestación de dicho servicio;
- c. Se determinará un cronograma de visitas de seguimiento en función del cronograma valorado para verificar el cumplimiento de este y de las normas técnicas de construcción según los planos aprobados por el GAD Municipal y las entidades competentes;
- d. Según el porcentaje de avance y cumplimiento podrá devengarse parcialmente el monto correspondiente a las garantías entregadas al GAD Municipal de Azogues por parte de la Dirección Financiera. Para el efecto y a petición expresa de la parte interesada revisará los montos de la garantía contando con el informe favorable del fiscalizador de la obra;
- e. Al culminar la ejecución del proyecto o etapa, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al GAD Municipal de Azogues. En base a este informe, el GAD Municipal de Azogues notificará la fecha de inspección final de la obra;
- f. El GAD Municipal de Azogues a través del fiscalizador deberá emitir un informe de la inspección en la que conste la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción y los planos aprobados, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución; y
- g. Una vez ejecutadas las obras de conformidad a los planos aprobados y etapas de ejecución previstas y con los informes favorables de seguimiento y fiscalización se procederá a la suscripción de un acta entrega-recepción provisional de las obras realizadas en las áreas de uso público a favor del GAD Municipal y de las entidades competentes. El propietario o proyectista al obtener el acta de recepción provisional de las obras, solicitará a Catastros la

actualización de información sobre los predios, con el fin de que se puedan habilitar para procesos de construcción y/o ocupación;

- h. Cumplidos al menos seis meses a partir de la recepción provisional se procederá a la recepción definitiva de las obras, tiempo a partir del cual el GAD Municipal y los entes competentes procederán a realizar los mantenimientos que tuvieren lugar.

Art. 193.- Del incumplimiento de la ejecución de obras de urbanización en proyectos de Lotización y Urbanización. – En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas técnicas de construcción o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados el GAD Municipal de Azogues tomará las siguientes acciones:

- a. Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 25% de avance de obra o etapa, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario, las acciones correctivas que se deberán tomar;
- b. En caso de que exista incumplimiento de acuerdo con lo presentado en los planos y memorias del proyecto aprobado, pero lo ejecutado cumple con la normativa local y nacional, se deberá proceder con la aprobación de los planos modificatorios del proyecto que deberán ser tramitados de conformidad a lo señalado en el siguiente artículo;
- c. Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 50% de avance de obra o etapa de acuerdo con lo presentado en planos y memorias del proyecto aprobado, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GAD Municipal de Azogues; y,
- d. Si del avance de obra ejecutado se evidencia el incumplimiento de los planos y memorias del proyecto aprobado conforme la normativa local y nacional, se aplicará el procedimiento administrativo sancionador en caso de corresponder y se ejecutará las garantías respectivas conforme lo establecido en el artículo 190 de la presente Ordenanza.

Art. 194.- De la modificación de planos de las obras de infraestructura en proyectos de Lotización y Urbanización. – Cuando se realicen modificaciones en el proyecto urbanístico previo al inicio de obra o con base a los informes de inspección de obra; será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para lo cual el solicitante deberá presentar la siguiente documentación a la Dirección de Control Urbano:

- a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo con el formato establecido por el GAD Municipal de Azogues;
- b. Original de la cédula del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía;
- c. Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
- d. Original o copias de los planos aprobados;

- e. Planos modificatorios resaltando los cambios requeridos (en físico y en digital en formato CAD, Dxf, Dwg. georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; e,
- f. Informe favorable del Fiscalizador designado por el GAD Municipal de Azogues sobre las modificaciones planteadas.

Si el fraccionamiento hubiere sido aprobado en su momento por parte del Concejo Cantonal se remitirá el trámite siguiendo el mismo proceso que el que fue utilizado al momento de su aprobación.

CAPÍTULO V DE LAS ÁREAS DE CESIÓN, EQUIPAMIENTOS Y DISEÑOS VIALES

Art. 195.- Requisitos para Áreas de Cesión destinadas a áreas verdes, parques, equipamiento comunal y vías. - En fraccionamientos urbanos que se originen por acto voluntario del administrado, se requerirá un porcentaje de cesión de suelo para áreas verdes y equipamiento comunal de conformidad a lo determinado en el artículo 424 del COOTAD.

Todo fraccionamiento urbano sujeto o derivado de autorización administrativa dejará como área de cesión gratuita y obligatoria el 15% calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a fraccionar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario de conformidad a lo determinado en el artículo 424 del COOTAD. Se destinará exclusivamente al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada para áreas verdes;

Para garantizar un hábitat sostenible y espacio público adecuado, así como el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, en el caso de subdivisiones o fraccionamientos de una parte de un macro lote o bien raíz, producto de una sentencia en un proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los beneficiarios de las sentencias o actores, deberán entregar en forma de cesión gratuita y obligatoria a favor del GAD Municipal como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno adquirido mediante la sentencia o su correspondiente compensación conforme esta ordenanza previo a su inscripción en el Registro de la Propiedad; por ende, el Registrador/a de la Propiedad no podrá inscribir el título de dominio sin que antes se haya cancelado esta obligación.

Toda urbanización contemplará áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal cuya superficie se determinará en función de las consideraciones establecidas en el COOTAD y la LOOTUGS. No se considerará las áreas de vías como parte de las zonas verdes y de equipamiento comunal. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías, no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35 %) del área útil urbanizable del predio, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD, la misma que será destinada para vías, espacios abiertos, libres y arborizados y de

carácter comunal. En caso de que la afectación por equipamientos o vías planificados por el GAD Municipal de Azogues supere el porcentaje máximo se procederá a la indemnización del área excedente afectada para estos fines.

Para el cálculo de las áreas de cesión se tomará en consideración lo siguiente:

1. Casos sujetos a la entrega de área de cesión en suelo. - Los fraccionamientos derivados de una autorización administrativa en predios cuya área supere los 3.000,00 m², estarán obligados a entregar la cesión en terreno establecida en los porcentajes que determina la Ley.

El área de cesión en suelo destinada para áreas verdes y equipamiento comunal se entregará conforme las especificaciones técnicas:

- a. La superficie de las áreas verdes, recreativas y comunales será como mínimo el 15% de la superficie útil del predio susceptible de ser urbanizado, contará con las dimensiones mínimas de frente y superficies establecidas para ser considerado como área útil. Ninguna zona destinada a este efecto puede ser utilizada para otro uso ni ser objeto de compraventa con particulares;
 - b. Las áreas verdes y de equipamientos deberán contar con un área mínima de 300m² y cumplirá con lo establecido en las normas de arquitectura y urbanismo que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva;
 - c. Deberán ser de dominio y uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias no mayores a 300 metros desde los lotes más alejados resultantes del proceso de fraccionamiento;
 - d. No podrán ser destinadas para espacios verdes, recreativas y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y taludes, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, etc.); así como, las vecinas a predios inundables o que presenten pendientes superiores a 30 Grados. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes;
 - e. Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregadas por los promotores al GAD Municipal de Azogues totalmente equipadas y construidas de acuerdo con el proyecto aprobado y previo informe según el proceso determinado en el presente título.
2. Casos sujetos a compensación del área de cesión:
 - a. Fraccionamiento derivados de una autorización administrativa en terrenos con una superficie inferior a 3.000,00 m², en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, se podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en la normativa Municipal, o su compensación económica al GAD Municipal de

Azogues, según el valor del avalúo catastral actualizado a la fecha de aprobación del procedimiento administrativo. Con los recursos económicos provenientes de la compensación, el GAD Municipal de Azogues a través de la Dirección Financiera creará una partida presupuestaria destinada exclusivamente a la adquisición de áreas verdes, comunales y obras para su mejoramiento, recursos públicos que no se podrán destinar a otras finalidades, salvo decisión administrativa motivada emitida por el Concejo Cantonal.

- b. Fraccionamientos derivados de una autorización administrativa en predios cuya área supere los 3.000,00 m² y que el área de cesión calculada sea inferior al lote mínimo establecido de 300 m².
 - c. Fraccionamientos derivados de una autorización administrativa en predios que contengan áreas no urbanizables en los cuales el área útil resultare inferior a 3.000,00 m², podrán optar por la compensación del área de cesión siempre y cuando manifiesten su voluntad expresa de transferir dichas áreas no urbanizables a favor del GAD a través de la figura legal correspondiente.
 - d. En el caso de la sentencia ejecutoriada emitida dentro de un proceso judicial de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte de un lote que obliga a un fraccionamiento, se procederá de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 del COOTAD, calculando el aporte monetario correspondiente al 15% del área útil adquirida mediante sentencia, conforme el avalúo catastral actualizado a la fecha de emisión de la sentencia.
3. Se exceptúan de la entrega del área de cesión obligatoria los siguientes casos:
- a. Los fraccionamientos urbanos de lotes resultantes de un proyecto de subdivisión, si la lotización o urbanización de la que formó parte ya procedió a cumplir con dicha obligación.
 - b. Los fraccionamientos agrícolas en los casos previstos en la ley y de acuerdo con las regulaciones establecidas en la presente Ordenanza.
 - c. Los fraccionamientos agrícolas, con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen para urbanizaciones y lotizaciones.

Las vías propuestas por el GAD Municipal de Azogues o que formen parte de la red vial cantonal urbana deberán ser consideradas dentro del porcentaje de cesión de suelo, en cuyo caso no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GAD Municipal de Azogues; Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GAD Municipal de Azogues podrá celebrar acuerdos con organizaciones barriales o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

El GAD Municipal de Azogues a través de los instrumentos de gestión de suelo del PUGS o de los instrumentos complementarios que lo desarrollen, podrá determinar las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de estas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación a través de la Dirección de Planificación del GAD Municipal con las instituciones del caso.

Además de las áreas de cesión obligatorias, se considerará por parte del promotor la posibilidad de ceder voluntariamente los predios resultantes destinados a suelo de protección, para el efecto se incorporará el detalle de estos predios en el expediente del proyecto.

Art. 196.- Requisitos para los diseños de vías en fraccionamientos de suelo. – Las secciones viales transversales mínimas para los proyectos de fraccionamiento se plantearán en función de la jerarquía de la vía propuesta y darán cumplimiento a las siguientes determinaciones:

- a. Observarán obligatoriamente la Norma Ecuatoriana de la Construcción, capítulo NEC-HS-AU; Accesibilidad Universal, la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI) y las demás normas establecidas en la presente ordenanza;
- b. Atendiendo al tipo de jerarquía para proyectos de fraccionamiento las vías propuestas se articularán obligatoriamente a los sistemas viales públicos existentes o planificados por el GAD Municipal, para garantizar la continuidad del sistema conformando manzanas y circuitos;
- c. Se podrá proponer en un proyecto de fraccionamiento vías de jerarquía arterial, colectoras y locales, para proponer vías de jerarquía arterial se requerirá el informe favorable del GAD Municipal de Azogues a través de la Dirección de Movilidad presentando el estudio técnico justificativo. Los retiros provisionales con frente a vías no planificadas por el GAD municipal respetarán las determinaciones establecidas en los artículos 68 y 78 de la presente ordenanza;
- d. Las vías propuestas de jerarquía Arterial tendrán una sección transversal total de 20 metros contarán con aceras de 2,00 metros a cada lado, una mediana de dos metros y cuatro carriles de circulación de 3,50 metros correspondientes a la calzada (2 carriles de circulación por sentido). Serán bidireccionales;
- e. Las vías propuestas de jerarquía Colectora tendrán una sección transversal total de 12 metros, contarán con aceras de 1,50 metros a cada lado y tres carriles de circulación de 3,00 metros correspondientes a la calzada. Podrán ser bidireccionales;
- f. Las vías propuestas de jerarquía Local tendrán una sección transversal total de 9 metros, contarán con aceras de mínimo 1,50 metros a cada lado y dos carriles de circulación de 3,00 metros correspondientes a la calzada. Podrán incorporar mayor sección a las áreas de circulación peatonal disminuyendo el área para circulación vehicular, así como proponerse

- en plataforma única, sin embargo, en ningún caso disminuirán la sección total establecida para este tipo de vía. Podrán ser bidireccionales o unidireccionales;
- g. Las vías peatonales y peatonales con acceso vehicular restringido solo podrán ser propuestas por parte del GAD Municipal;
 - h. Para fraccionamientos agrícolas la sección mínima de las vías corresponderá a un camino básico con una sección total transversal de 9 metros;
 - i. Si un proyecto de fraccionamiento urbano se realiza con frente a una vía o camino público no planificado la jerarquía se determinará por parte de la Dirección de Planificación en forma previa a la aprobación del anteproyecto; el promotor podrá presentar un estudio de movilidad que permita al GAD Municipal contar con mayores elementos de juicio para determinar la jerarquía de dicha vía;
 - j. En los tramos viales en los que por efectos de la normativa preexistente se definieron secciones viales inferiores a las establecidas en la presente ordenanza la Dirección de Control Urbano solicitará a la Dirección de Planificación emita un criterio respecto la uniformidad de sección transversal en el tramo para lo que observará el nivel de consolidación existente y la capacidad de desarrollo de la vía en las áreas no consolidadas. La transición de una sección transversal a otra se efectuará en todo caso a partir de las intersecciones viales; y,
 - k. Para los fraccionamientos urbanos los diseños de pavimentos de las vías propuestas y la ejecución de las mismas deberán realizarse con materiales que garanticen el servicio y la vida útil de las infraestructuras; se requerirá con carácter obligatorio que las vías propuestas cuenten con pavimento de materiales cuya vida útil sea no menor a 10 años y requieran bajo mantenimiento tales como hormigón, carpetas de asfalto, adocreto o adoquín de piedra de alto tráfico de ser necesarias por motivos relativos a la conservación y el patrimonio cultural del cantón; en el caso de fraccionamientos agrícolas los materiales anteriormente señalados serán opcionales.

CAPÍTULO VI DONACIONES, UNIFICACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN DE PREDIOS

Art. 197.- De las Donaciones. – En caso de que el propietario requiera donar una o varias partes de un predio en área urbanas o rural, se acogerán al procedimiento administrativo de fraccionamiento que corresponda.

Art. 198.- De la Unificación de Predios. – Se entenderá por unificación de Predios la agregación de Lotes o la agregación de parcelas en un único cuerpo resultante. La autorización se realizará por parte de la Dirección de Control Urbano para lo cual los interesados presentarán la documentación requerida para su aprobación.

Art. 199.- Autorización de Unificaciones de Predios. –El o los propietarios y el responsable técnico que se encuentren al día en sus obligaciones con el GAD Municipal de Azogues, presentarán los siguientes documentos para la autorización se realizará en base a la presentación de la siguiente documentación de unificación:

- a) Solicitud suscrita por los propietarios y el profesional responsable dirigida a la Dirección de Control Urbano, de acuerdo con el formato establecido por el GAD Municipal de Azogues;
- b) Original de la cédula de los propietarios. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización de los propietarios y su cédula de ciudadanía;
- c) Certificados que contenga el área de los predios conferido por la jefatura de Avalúos y Catastros Actualizados;
- d) Copia simple de escritura de los inmuebles inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado de cada uno de los predios;
- e) Plano con levantamiento planimétrico de los predios a unificar en el estado propuesto en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, etc.;
- f) Planos de propuesta de unificación (en físico y en digital en formato CAD Dxf. Dwg. georreferenciados) con la firma y datos de los propietarios (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con lo definido en las normas de arquitectura y urbanismo;
- g) La propuesta de unificación se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberán incluir:
 - i. Ubicación a escala que permita identificar el emplazamiento del proyecto de unificación identificando su contexto inmediato;
 - ii. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - iii. Propuesta de la unificación del predio; y,
 - iv. Cuadro de datos conteniendo superficies individuales de los predios que intervienen y área total del predio a unificar, linderos y clave catastral de los predios intervinientes.

Verificado el cumplimiento de los requisitos la Dirección de Control Urbano entregará al solicitante el informe favorable de aprobación. Una vez aprobado el proyecto de unificación de predios la Dirección de Avalúos y Catastros procederá a catastrar la unificación de predios.

Finalmente, el interesado deberá protocolizar e inscribir en el registro de la propiedad el acto administrativo.

Art. 200.- De la Reestructuración de Predios. – Se entenderá por reestructuración de Predios un nuevo trazado de lotes o de parcelas cuya configuración geométrica sea defectuosa y no permita cumplir apropiadamente con los fines establecidos por la planificación municipal. La reestructuración podrá imponerse para regularizar la configuración geométrica y para distribuir entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana. La aprobación se realizará por parte de la Dirección de Control Urbano, para lo cual los interesados presentarán la documentación requerida para su aprobación.

Podrá considerarse como reestructuración de predios el proceso para reconformar o reconfigurar predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados.

CAPÍTULO VII DETERMINACIONES ADICIONALES PARA FRACCIONAMIENTOS

Art. 201.- De la potestad para rechazar u observar proyectos de fraccionamiento, unificación y reestructuración. – La Dirección de Control Urbano podrá rechazar u observar los proyectos de fraccionamiento, unificación y reestructuración presentados por los administrados mediante acto administrativo debidamente motivado durante el proceso de aprobación en sus fases de anteproyecto y proyecto.

La revisión que efectúe la Dirección de Control Urbano presentará todas las observaciones que hubiere lugar sin que pueda darse lugar a nuevas observaciones que sean producto de una inadecuada revisión de la propuesta que fuera objeto de revisión. El informe que emita la Dirección de Control Urbano señalará los artículos y la normativa que no se ha observado por parte del administrado.

Únicamente podrán plantearse nuevas observaciones si la nueva propuesta no subsana lo solicitado o si las modificaciones planteadas incumplen con las regulaciones establecidas en la normativa urbanística vigente.

Una vez subsanadas y corregidas las observaciones presentadas, la propuesta continuará con el trámite para su aprobación.

En caso de que se identifique una inadecuada revisión en cualquiera de las fases, la Dirección de Control Urbano procederá a instrumentar el expediente técnico y motivará la nulidad del acto administrativo, sin perjuicio de las acciones disciplinarias en contra de el o los funcionarios que hubiere responsables.

Art. 202.- Área útil urbanizable para el cálculo del porcentaje de Cesión de Áreas Verdes, Equipamientos y Vías. – Se entenderá como área útil urbanizable aquella que puede ser susceptible de receptor aprovechamiento para el trazado de lotes, vías, áreas verdes y equipamientos. No forman parte del cálculo de área útil urbanizable las áreas afectadas por: *frangas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares, riberas y márgenes de protección de ríos y quebradas, zonas susceptibles de inundación o inestabilidad geológica y áreas de pendientes mayores al 54%, y otras catalogadas como suelo no urbanizable.*

Art. 203.- Condiciones de los predios para receptor edificación en proyectos de fraccionamientos aprobados por el GAD Municipal de Azogues con anterioridad a la aprobación del PUGS. – Los predios producto de fraccionamientos aprobados por el GAD Municipal de Azogues podrán ser edificados de conformidad a las regulaciones con las que fueron aprobados dichos proyectos, una vez cumplidas las obligaciones contraídas en la aprobación de estos. Se exceptúa el caso en el que se hubiere detectado y generado los estudios de riesgo y vulnerabilidad en los que se determine la imposibilidad y no conveniencia de proceder a emitir la autorización de construcción respectiva, o que en su defecto se hubiere establecido una nueva afectación sobre dichos predios, en cuyo caso se procederá a la reestructuración de los predios involucrados o a la expropiación del área determinada de interés público; también se excluye del cumplimiento de las regulaciones con las que fueron aprobadas si las mismas son susceptibles de mayor aprovechamiento establecido en las fichas de regulación del PUGS

Art. 204.- Fraccionamientos de Suelo producto de expropiación o ejecución de obra pública. –Se determina como fraccionamiento de suelo producto de expropiación o ejecución de obra pública a la división del suelo que se ha realizado de hecho por una actuación no prevista o motivada por el propietario, consecuentemente no se sujetó a los procesos y procedimientos previstos en el presente título para la individualización de los predios resultantes. Este tipo de fraccionamientos se encuentran en suelo urbano y rural y se reconocen los casos en los cuales pese a no existir declaratoria de utilidad pública el suelo correspondiente a uso público se encuentra en uso por parte de la comunidad.

El fraccionamiento de suelo producto de las actuaciones señaladas en el inciso precedente podrán realizarse por parte del GAD o a petición de parte interesada; se aplicará por parte del GAD Municipal de Azogues los procedimientos establecidos en los siguientes artículos según el tiempo en el que haya sido planteada la expropiación o la ejecución de la obra pública.

Art. 205.- Reconocimiento de fraccionamientos de Suelo producto de expropiación o ejecución de obra pública realizados en forma posterior a la aprobación de la presente ordenanza. – Para el reconocimiento de un fraccionamiento de un cuerpo de terreno que se genere en forma posterior a la aprobación de la ordenanza y que sea producto de un proceso de expropiación de suelo realizado por cualquier institución pública, el propietario solicitará al GAD Municipal de Azogues proceda a registrar la división del predio para lo cual se seguirá el siguiente procedimiento ante la Dirección de Control Urbano:

- a. Se presentará la solicitud para el reconocimiento del fraccionamiento suscrita por parte del propietario del predio y el profesional responsable de acuerdo con el formato establecido por el GAD Municipal de Azogues; presentará la cédula del propietario y en el caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación. La solicitud incorporará el IPRUS debiendo en forma previa subsanar los errores de cabida del predio que hubiere lugar, así como presentará el documento que informe del trámite de declaración de utilidad pública y expropiación del área de terreno realizado por parte de la institución pública que motivó dicho acto administrativo. Presentará el levantamiento topográfico georreferenciado del predio suscrito por el profesional responsable identificando las áreas que fueron sujeto de expropiación y los predios resultantes de la actuación de expropiación. No se podrá incorporar en el documento de reconocimiento del fraccionamiento propuestas de subdivisión de los predios resultantes;
- b. Revisada la documentación por parte de la Dirección de Control se procederá a la aprobación de reconocimiento del fraccionamiento existente;
- c. El Departamento de Avalúos y Catastros procederá a efectuar la actualización catastral, otorgará claves catastrales e individualizará los predios resultantes, incluido el correspondiente al área expropiada;
- d. La aprobación de reconocimiento del fraccionamiento se notificará e inscribirá por parte del interesado en el Registro de la Propiedad;
- e. No se exigirá el porcentaje de cesión requerido para áreas verdes, equipamientos y vías si estos fraccionamientos son agrícolas, y en el caso de expropiación el porcentaje se aplicará a los predios producto del fraccionamiento que se subdividan y tengan como finalidad el aprovechamiento urbano;
- f. Si el proceso de expropiación lo realizare el GAD Municipal el proceso de reconocimiento del fraccionamiento los predios resultantes se efectuarán mediante actualización catastral, en cuyo caso el plano será remitido por parte de la Jefatura de Avalúos y Catastro a la Dirección de Control Urbano para la aprobación respectiva. El documento una vez aprobado se entregará al propietario para que efectúe los trámites ante la notaría y el Registro de la Propiedad;
- g. Al tratarse de fraccionamientos motivados por iniciativa pública, los predios resultantes no estarán sujetos al cumplimiento de tamaño de lote mínimo establecido en las fichas de regulación. Igual consideración se tomará para los fraccionamientos de suelo que por

motivo de vías o equipamientos planificados por los órganos competentes presenten cuerpos de terreno que físicamente no cumplan con los tamaños de lote mínimo requeridos; y,

- h. El reconocimiento de este tipo de fraccionamientos no implica o habilita la construcción en los predios resultantes, debiéndose tramitar para cada uno de ellos los respectivos IPRUS y dar cumplimiento a la normativa que permita su aprovechamiento previo a solicitar los permisos respectivos para construcción. Si no se cumplen las determinantes establecidas en las fichas de regulación y las normativas de la presente ordenanza, estos predios no podrán ser destinados para edificación, debiendo procurar integrarse con predios colindantes o adquirir el área necesaria para cumplir la norma vigente.

Art. 206.- Reconocimiento de fraccionamientos de Suelo producto de expropiación o ejecución de obra pública realizados con anterioridad a la aprobación de la presente ordenanza. – Para el reconocimiento de un fraccionamiento de un cuerpo de terreno que se hayan realizado con anterioridad a la aprobación de la ordenanza producto de un proceso de expropiación de suelo realizado por cualquier institución pública o por la presencia de una vía o camino público, el propietario solicitará al GAD Municipal de Azogues proceda a registrar la división del predio para lo cual se seguirá el siguiente procedimiento ante la Dirección de Control Urbano:

- a. Para predios ubicados en el suelo rural se presentará la solicitud para el reconocimiento del fraccionamiento suscrita por parte del propietario del predio y el profesional responsable de acuerdo con el formato establecido por el GAD Municipal de Azogues; presentará la cédula del propietario y en el caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación. La solicitud incorporará el IPRUS debiendo en forma previa subsanar los errores de cabida del predio que hubiere lugar, así como presentará el documento que informe del trámite de declaración de utilidad pública y expropiación del área de terreno realizado por parte de la institución pública que motivó dicho acto administrativo. Presentará el levantamiento topográfico georreferenciado del predio suscrito por el profesional responsable identificando las áreas que fueron sujeto de expropiación y los predios resultantes de la actuación de expropiación. No se podrá incorporar en el documento de reconocimiento del fraccionamiento propuestas de subdivisión de los predios resultantes;
- b. Para predios ubicados en el suelo urbano o suelo de expansión urbana se presentará la solicitud para el reconocimiento del fraccionamiento suscrita por parte del propietario del predio y el profesional responsable de acuerdo con el formato establecido por el GAD Municipal de Azogues; presentará la cédula del propietario y en el caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación. La solicitud incorporará el IPRUS debiendo en forma previa subsanar los errores de cabida del predio que hubiere lugar, así como presentará el documento que informe del trámite de declaración de utilidad pública y expropiación del área de terreno realizado por parte de la institución pública que motivó dicho acto

- administrativo. Presentará el levantamiento topográfico georreferenciado del predio suscrito por el profesional responsable identificando las áreas que fueron sujeto de expropiación y los predios resultantes de la actuación de expropiación. No se podrá incorporar en el documento de reconocimiento del fraccionamiento propuestas de subdivisión de los predios resultantes;
- c. En el caso que los predios urbanos o de expansión urbana no contaren con documento relativo a un proceso de expropiación deberán presentar el proyecto de subdivisión de suelo y sujetarse a las disposiciones del presente título en relación con fraccionamientos urbanos;
 - d. Revisada la documentación por parte de la Dirección de Control se procederá a la aprobación de reconocimiento del fraccionamiento existente y remitirá el mismo a la Dirección de Catastro y al Propietario para los trámites de registro respectivos;
 - e. La Dirección de Catastro procederá a efectuar la actualización catastral, otorgará claves catastrales e individualizará los predios resultantes, incluido el correspondiente al área expropiada;
 - f. La aprobación de reconocimiento del fraccionamiento se notificará e inscribirá por parte del interesado en el Registro de la Propiedad;
 - g. En los casos que se encuentre documentado los procesos de expropiación no se exigirá el porcentaje de cesión requerido para áreas verdes, equipamientos y vías si estos fraccionamientos son agrícolas, y si corresponden a fraccionamientos urbanos el porcentaje se aplicará a los predios producto del fraccionamiento que se subdividan y tengan como finalidad el aprovechamiento urbano;
 - h. Si el proceso de expropiación lo hubiere realizado el GAD Municipal el proceso de reconocimiento del fraccionamiento resultantes se efectuará mediante actualización catastral, en cuyo caso el plano será remitido por parte de la Dirección de Catastro a la Dirección de Control Urbano para la aprobación respectiva. El documento una vez aprobado se entregará al propietario para que efectúe los trámites ante la notaría y el Registro de la Propiedad; y,
 - i. Al tratarse de fraccionamientos motivados por iniciativa pública no estarán sujetos los predios resultantes al cumplimiento de tamaño de lote mínimo establecido en las fichas de regulación, sin embargo, si el promotor incorpora a la propuesta la subdivisión de los predios resultantes estos se sujetarán al cumplimiento de la normativa urbana contemplada en las fichas de regulación. Igual consideración se tomará para los fraccionamientos de suelo que por motivo de vías o equipamientos planificados por los órganos competentes presenten cuerpos de terreno que físicamente no cumplan con los tamaños de lote mínimo requeridos, que en caso de no poder recibir edificación constituirán fajas o remanentes y deberán integrarse a otros predios para su aprovechamiento.

TÍTULO X PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 207.- Autorización para la declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. – Comprende la facultad que concede el GAD Municipal de Azogues a las edificaciones que cuenten con dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que se sujetarán al régimen de propiedad horizontal; para que estos sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente; en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

La aprobación bajo el régimen de propiedad horizontal o Condominio lo realizará la Dirección de Control Urbano o la sección de Patrimonio una vez que se hayan cumplido las disposiciones y requisitos establecidos en la presente ordenanza.

Las edificaciones a ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal deberán cumplir con las determinantes y cargas urbanísticas asignados a cada polígono de intervención territorial y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y autorizaciones de conformidad a lo establecido en la presente ordenanza y demás normativa vigente en la materia. Todo proyecto a ser declarado bajo el régimen de propiedad horizontal deberá garantizar el acceso adecuado hacia vías públicas de las unidades que lo integran, como una condición obligatoria para la aprobación del proyecto.

Art. 208.- Disposiciones Generales para proyectos a declarar bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. – Se establecen las siguientes disposiciones generales para la aprobación de proyectos bajo el Régimen de Propiedad Horizontal:

- a. Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y ocupación de suelo establecidas en la presente ordenanza y a las normas específicas contenidas en el Código y Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como aquellas que se dicten para el efecto;
- b. Todo proyecto a ser declarado bajo el régimen de propiedad horizontal deberá presentar áreas de copropiedad o propiedad común, no podrá ser aprobado un proyecto de condominio o propiedad horizontal si no se establecen las áreas de propiedad común, las mismas que no podrán ser divididas o destinadas a otros usos que no correspondan al uso común de los condóminos;
- c. Las edificaciones a constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal destinadas a vivienda se no podrán superar la densidad máxima de vivienda establecida en las fichas de regulación;
- d. Las dimensiones de los viarios de acceso común en todo tipo de proyecto a establecer bajo el régimen de propiedad horizontal observarán lo establecido en el artículo 214 del presente título;

- e. Se prohíbe la implantación, desarrollo, construcción y aprobación de proyectos sujetos al régimen de propiedad horizontal en predios con frente a caminos vecinales. Estos proyectos únicamente se podrán aprobar con frente a vías planificadas y que se encuentren abiertas, cuya sección sea de mínimo 6 metros y que obligatoriamente cumplan con las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento;
- f. Previo a la aprobación de un proyecto de propiedad horizontal en un predio que estuviere afectado por la planificación de vías o equipamientos establecidos por el GAD Municipal se podrá realizar el fraccionamiento del predio, así como al cumplimiento de las cargas y obligaciones urbanísticas que fueren aplicables;
- g. Es obligación del propietario proceder a la aprobación de los estudios y ejecutar los sistemas de infraestructura de agua potable, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y espacios comunes propuestos en el proyecto, así como su posterior mantenimiento. El GAD Municipal de Azogues no asume obligación alguna con relación a las áreas de propiedad condominal para el mantenimiento o mejora de los mismos, los que deberán ser realizados y resueltos por los condóminos de conformidad al reglamento de copropiedad que se establecerá para la aprobación del régimen de propiedad horizontal;
- h. Los proyectos a ser aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal o condominios se sujetarán a las disposiciones para el cálculo de diseños estructurales y de redes, así como a las disposiciones de calidad de la construcción contempladas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción;
- i. Los proyectos de propiedad horizontal o condominio presentarán para su aprobación los siguientes estudios a partir de la aprobación del anteproyecto arquitectónico:
 - i. Estudios Arquitectónicos;
 - ii. Estudios Estructurales que contemplará la estructura de la edificación y de los elementos;
 - iii. Estudios Hidrosanitarios aprobados por EMAPAL;
 - iv. Estudios Eléctricos aprobados por la Empresa Eléctrica de Azogues;
 - v. Estudios de telecomunicaciones aprobados por la empresa CNT;
 - vi. Estudios Contraincendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos de Azogues;
 - vii. Estudios de pavimentos, vías y otras obras de haberse propuesto en el proyecto de Condominio o Propiedad Horizontal; y,
 - viii. Análisis y/o estudio de movilidad conforme las características y ubicación del proyecto de vivienda, oficinas o comercios.
- j. Si las edificaciones que albergan dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios se construyeron con anterioridad a la presente ordenanza, cuya aprobación no estuvo sujeta al régimen de propiedad horizontal, sus propietarios podrán solicitar la incorporación de las mismas al régimen de propiedad horizontal, para tal efecto, deberán seguir el procedimiento aplicable a los anteproyectos y proyectos definitivos de propiedad horizontal definidos en el presente título, sin perjuicio de la fecha de aprobación de planos. La declaratoria del régimen de propiedad horizontal en edificaciones existentes se realizará con relación a las áreas que se sujeten a las normativas existentes o con las que fueron aprobadas dichas edificaciones por parte del GAD Municipal de Azogues; en los casos que

por su antigüedad no se cuente con planos de aprobación o que las áreas actualmente ocupadas se encuentren fuera de norma pero las acciones de control hubieren prescrito, se podrá proceder a la aprobación bajo el régimen de propiedad horizontal mediante la presentación de los estudios que garanticen la estabilidad de la totalidad de la edificación y la seguridad de la misma, como mínimo se adecuarán los estudios arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y contraincendios. Si la edificación actual no cumple con las condiciones estructurales necesarias y requiere la reconstrucción de la misma se deberá sujetar a las condiciones urbanísticas vigentes respetando especialmente la altura de la edificación permitida en el polígono de intervención territorial.

Art. 209.- Densidad de vivienda para Proyectos a ser Declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. - Los proyectos de propiedad horizontal destinados total o parcialmente a uso residencial o vivienda se encuentran sujetos al cumplimiento de la densidad neta de vivienda determinadas en las fichas regulatorias del polígono de intervención territorial en el que se encuentren según el tipo de proyecto sea de Baja Altura (BA) o Vertical (VE).

La Densidad Neta de Vivienda se presentará mediante un indicador, y el cálculo de unidades a permitir en el proyecto responderá a la siguiente fórmula:

$UV = (DNV * AUP) / 10000$, donde

UV = Número de Unidades de Vivienda permitidos

DNV = Densidad Neta de Vivienda según el tipo de Proyecto

AUP = Área Útil del Predio.

En el caso de que el cálculo del Número de Unidades de Vivienda permitido de como resultado un número con fracción decimal se procederá a emplear dos decimales para definir el redondeo al entero superior.

Art. 210.- Tipos de Proyectos de Propiedad Horizontal o Condominios destinados a uso Residencial. – Los proyectos a ser declarados Propiedad Horizontal o Condominio destinados total o parcialmente al uso residencial se clasificarán en Condominios desarrollados Edificaciones en Baja Altura u Horizontales y Condominios desarrollados en Altura. El número de unidades residenciales para cada tipo de proyecto se sujetará a las condiciones de densidad neta establecidas en las respectivas fichas de regulación del PUGS.

Art. 211.- Condominios o Propiedad Horizontal desarrollados en Edificaciones en Baja Altura o con disposición Horizontal. – Se establecen como tales a los proyectos a desarrollar en copropiedad sobre una superficie de suelo, en la cual, se desarrollan varias unidades de vivienda unifamiliar de uno a tres pisos, conforme las determinantes de aprovechamiento y altura contempladas en las fichas de regulación, que ocupan una superficie exclusiva de terreno en un plano horizontal, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común. El desarrollo de este tipo no implica generación o división en lotes individuales, su enajenación estará acorde a la normativa legal vigente.

Art. 212.- Condominios o Propiedad Horizontal desarrollados en Edificaciones en Altura o con disposición Vertical. – Se establecen como tales a los proyectos a desarrollar en copropiedad sobre una superficie de suelo en la cual se desarrollan edificaciones en varios pisos en donde pueden existir o implementarse unidades de vivienda, departamentos o locales en cada uno de estos, la determinación, uso y disposición de áreas de uso común, así como su enajenación se efectuarán de acuerdo con las determinantes establecidas en la normativa legal vigente.

Art. 213.- Determinaciones para proyectos de Condominios o Propiedad Horizontal. –

Los proyectos de propiedad horizontal permiten mayor aprovechamiento de suelo, por lo que entregaran en contraprestación al GAD Municipal de Azogues el 15% de área útil con el fin de destinar este suelo a áreas verdes y/o equipamientos. En caso de que el predio en el cual se desarrolle el proyecto de propiedad horizontal no supere los 3000m² de área útil, el promotor entregará la contraprestación en dinero de acuerdo con el avalúo catastral calculado a la fecha de aprobación del proyecto.

Se exceptúan de esta contraprestación los proyectos planteados para edificaciones existentes previo a la aprobación del PUGS, siempre y cuando se encuentren en las zonas definidas como suelo urbano consolidado. No se incluyen en esta excepción las edificaciones existentes que, posterior a la aprobación del PUGS contemplen o hayan sido sujetas de ampliaciones o intervenciones nuevas.

Art. 214.- De las condiciones internas de accesibilidad en Proyectos de Condominios o Propiedad Horizontal en Baja Altura. – Todo proyecto deberá garantizar una correcta accesibilidad y circulación para lo cual se establece las siguientes condiciones en lo referente a carriles de circulación vehicular:

1. Hasta 2 unidades y que tenga una longitud máxima de 20 metros, se podrá tener un ancho de circulación vehicular de mínimo 3.30 metros hasta el punto de estacionamiento.
2. De 2 a 10 unidades y en una longitud de hasta 50 metros se deberá mantener un ancho de mínimo 6m en el área de circulación vehicular.

3. De 11 a 20 unidades y una longitud de hasta 100 metros se deberá mantener un ancho mínimo de área de circulación vehicular de hasta 6 metros y mínimo 1.5 metros de vereda en los laterales que tengan acceso a las edificaciones.
4. De 21 unidades en adelante y sin importar la longitud se deberá mantener un área de circulación vehicular bidireccional de mínimo 9 metros, con veredas 1.5 metros en los laterales que tengan acceso a las edificaciones.
5. Quedarán exentas de las áreas de circulación vehicular las áreas destinadas a parqueaderos.
6. En caso de que un condominio que sobrepase a las 10 unidades y tenga accesibilidad por más de una vía pública, la funcionalidad y conectividad de la circulación deberá obligatoriamente articularse con dichas vías.

Art. 215.- Del Control de habitabilidad. – Cuando el promotor de un proyecto haya cumplido con lo determinado en la Ley de Propiedad Horizontal respecto el porcentaje de ejecución de una obra, el GAD Municipal a petición del interesado efectuará la respectiva inspección para constatar el cumplimiento de las aprobaciones otorgadas, luego de lo cual se expedirá el respectivo informe de avance o culminación de la obra en forma previa a la ocupación del predio. Mientras no se realice la inspección no podrá enajenar las unidades sujetas al régimen de propiedad horizontal.

Art. 216.- Procedimiento para la presentación como Anteproyecto de Propiedad Horizontal. – Se presentarán los siguientes documentos:

- a. Solicitud a la Dirección de Control urbano o la sección de Patrimonio según el caso, suscrita por el propietario y proyectista;
- b. IPRUS actualizado;
- c. Certificado que contenga el área del predio conferido por el Departamento de Avalúos y Catastros;
- d. Plano aprobado por el GAD Municipal de la edificación;
- e. Propuesta arquitectónica y urbanística sujetándose al IPRUS, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno cumpliendo las cargas establecidas por la planificación de ser el caso y la edificación en propiedad horizontal, tipos de implantación, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la Dirección de Planificación y localización de hitos para replanteo, todo debidamente acotado. En el caso de propiedad horizontal para edificaciones en altura, estas se sujetarán conforme a la propuesta de distribución especial que exista o se proponga en ella, tomando en consideración las áreas privadas de cada piso y las comunales de los copropietarios;
- f. Plantas, elevaciones, cortes y demás detalles que sean necesarios para identificar de manera clara la asignación de espacios comunales, exclusivos, etc.;
- g. Cuadro resumen con los siguientes datos:
 - i. Área total del terreno;
 - ii. Áreas de construcción;
 - iii. Desglose de áreas de propiedad horizontal, tanto comunales como privadas.

- iv. Densidad bruta de unidades de vivienda; y,
- v. Datos de ocupación del suelo en planta baja y total (COS y COST), alturas de edificación (del predio total).
- h. Cortes del estado actual del terreno y de vías propuestas; y,
- i. Dos copias del anteproyecto a escala 1:50 o 1:100, sobre el plano topográfico o planimétrico actualizado según el caso.

El área municipal responsable del Control Urbano o Patrimonio entregará al solicitante el anteproyecto conocido y revisado, con observaciones iniciales de existir. Una vez solventadas las observaciones se emitirá el informe de aprobación de Anteproyecto

Art. 217.- Procedimiento para la presentación como Proyecto Definitivo de Propiedad Horizontal.

– Se presentarán los siguientes documentos:

- a. Solicitud al director de Control Urbano o la sección de Patrimonio según el caso suscrita por el propietario y proyectista;
- b. Certificado de revisión del anteproyecto entregado por la dependencia municipal, acogiendo las observaciones en caso de existir;
- c. Levantamiento topográfico del terreno a realizar la Propiedad Horizontal;
- d. Plano aprobado por el GAD Municipal de la edificación;
- e. Propuesta urbanística sujetándose a la licencia urbanística emitida, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en propiedad horizontal, tipos de implantación, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la Dirección de Planificación y localización de hitos para replanteo, todo debidamente acotado. En el caso de propiedad horizontal para edificaciones en altura, estas se sujetarán conforme a la propuesta de distribución especial que exista o se proponga en ella, tomando en consideración las áreas privadas de cada piso y las comunales de los copropietarios;
- f. Plantas, elevaciones, cortes y demás detalles que sean necesarios para identificar de manera clara la asignación de espacios comunales, exclusivos, etc.;
- g. Cuadro resumen con los siguientes datos:
 - 1. Área total del terreno;
 - 2. Áreas de construcción;
 - 3. Desglose de áreas de propiedad horizontal, tanto comunales como privadas;
 - 4. Porcentaje y área total de calles incluidas las aceras;
 - 5. En caso de áreas comunales, colocar el porcentaje para áreas verdes, vías y equipamiento condominal;
 - 6. Densidad bruta de unidades de vivienda; y,
 - 7. Datos de ocupación del suelo en planta baja y total (COS y COST), alturas de edificación (del predio total).
- h. Estudios y presupuesto de obra aprobados por las empresas responsables de la prestación del servicio de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía, e informe que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse;

- i. Estudios y presupuesto de obra aprobados por la Empresa Municipal responsable del servicio de agua potable y alcantarillado, e informe que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en el proyecto;
- j. Estudio vial que contendrá planta con dirección de abscisado, ángulos en los cambios de dirección e intersecciones de vías, ubicación de BM, secciones transversales a escalas 1:100, proyecto vertical con abscisas, cotas del terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos a escalas 1:500 el horizontal y 1:100 el vertical; toda esta documentación debidamente acotada;
- k. Memoria y minuta del proyecto arquitectónico propuesto para asegurar la ejecución de las obras;
- l. Propuesta de Reglamento de Copropiedad;
- m. Escrituras y ficha registral actualizada; y,
- n. Un CD digital y cinco copias del proyecto arquitectónico debidamente acotado a escala manejable, sobre el plano topográfico o planimétrico actualizado.

El área municipal responsable del Control Urbano o patrimonio emitirá el informe de aprobación respectivo una vez que se haya cumplido con todos los requisitos y obligaciones exigibles, y se cuente con el informe favorable de la unidad de Asesoría Jurídica. En el informe de aprobación se indicará el valor a cancelar por concepto de contraprestación y por áreas comunales recreativas de ser el caso.

Art. 218.- De los bienes comunes y servicios. – Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales respetarán las condiciones establecidas en el Código y Normas de Arquitectura y Urbanismo y las disposiciones establecidas en la presente ordenanza.

Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que les corresponde para satisfacer las necesidades básicas de habitar, convivir y recrearse, tales como: el terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entresijos, la cubierta, la habitación del cuidador, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, azoteas y terrazas comunes, salas de condóminos, áreas verdes comunales y otros de características similares.

Para la aprobación de proyectos bajo el régimen de propiedad horizontal se presentarán los espacios comunes que brinden los servicios colectivos requeridos para el buen funcionamiento del condominio, como mínimo se presentarán áreas relacionadas con estacionamientos, reunión y recreación; las características y condiciones para su aplicación que se encuentran en el Código y Normas de Arquitectura y Urbanismo y las disposiciones de la presente ordenanza.

Para las áreas comunales de recreación o áreas verdes se solicitará un indicador mínimo de:

- a. Cuarenta (40) metros cuadrados por unidad de vivienda; y,
- b. Veinte (20) metros cuadrados por local comercial u oficina

Dichas áreas podrán implantarse parcial o totalmente en los retiros y deberán garantizar la libre ocupación de estos por parte de los condóminos, también podrán disponerse áreas recreativas y comunales en las terrazas o azoteas de las edificaciones siempre y cuando se garantice su acceso por parte de todos los copropietarios. No se incluyen dentro de estas áreas a aquellas destinadas para circulación y servicios.

En caso de edificaciones en suelo urbano consolidado que, por sus condiciones de aprovechamiento e implantación no llegasen a cumplir con el indicador mínimo exigido para recreación o áreas verdes, serán sujetas a una compensación económica calculada con base a la superficie requerida con relación al avalúo catastral actualizado a la fecha de aprobación del proyecto.

219.- Permiso. - Una vez aprobado el Proyecto de propiedad horizontal, el promotor deberá solicitar el permiso de construcción de obras de infraestructura de ser el caso, para lo cual anexará el respectivo pago de garantía. Una vez culminadas las obras y contando con el informe favorable de fiscalización, se solicitarán los permisos de construcción correspondientes a las edificaciones, Sujetándose al procedimiento regular para este tipo de permiso.

Art. 220.- Garantías. - La dirección de Control Urbano en su informe de aprobación y en los casos aplicables, indicará el monto correspondiente a la garantía de ejecución de obras, el cual deberá ser equivalente al 70% del monto total previsto por el promotor para la ejecución de obras. El procedimiento para entrega de garantía, seguimiento y recepción de obras y devolución del valor será el previsto en el título cuarto de la presente ordenanza.

Art. 221.- Enajenación. - Para la enajenación de bienes que forman parte de un proyecto de propiedad horizontal, el promotor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y los demás cuerpos legales que regulen la materia.

TÍTULO XI VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 222.- De la Vivienda de Interés Social. – En suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, se permitirá la formulación de proyectos de viviendas de interés social, bajo la modalidad de vivienda progresiva previa formulación y calificación de los respectivos proyectos en el órgano rector de la materia, acorde a la normativa nacional vigente.

Los promotores de proyectos de vivienda de interés social podrán solicitar al GAD Municipal la declaración y aplicación de los instrumentos de gestión relacionados con la regulación del mercado de suelo para calificar zonas especiales de interés social que permitan aplicar las determinantes de lote mínimo para instrumentos de gestión; para dicho efecto la Dirección de Planificación contando con la información del proyecto debidamente registrado y/o calificado por el órgano rector elaborará el informe pertinente de factibilidad del mismo y solicitará al Concejo Cantonal la aprobación de la Zona Especial de Interés Social.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Azogues el procedimiento de control de habitabilidad de los proyectos de vivienda de interés social de desarrollo progresivo.

TÍTULO XII CONTROL TERRITORIAL, INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 223.- Sujetos del Control y Sanción. – Los propietarios, constructores, proyectistas y en general cualquier persona natural o jurídica, que realice actividades que contravengan las disposiciones municipales relacionadas con el uso y la ocupación de suelo serán sancionados sujetándose al procedimiento establecido en el Código Orgánico Administrativo COA o el marco legal vigente.

Art. 224.- Responsable de Ejecución del Control y Sanción. – Mediante la dependencia municipal encargada del ejercicio de la potestad sancionadora y en respeto al debido proceso, determinará la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la gestión del suelo, en el marco de sus competencias y circunscripción territorial.

Para el cumplimiento de la presente normativa las dependencias competentes serán la Dirección de Control Urbano, Unidad de Turismo, Sección de Patrimonio y la Dirección de Gestión Ambiental, en el ámbito de sus competencias; quienes elaborarán el informe técnico sobre el incumplimiento y se dará a conocer a la Autoridad Sancionadora del GAD Municipal.

Art. 225.- Procedimiento. – Para la aplicación de las sanciones previstas se observará el procedimiento y los recursos administrativos previstos en el Código Orgánico Administrativo COA y Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, con respeto al debido proceso y ejercicio al derecho a la defensa, de conformidad a lo determinado en la presente Ordenanza y en aquellas relacionadas emitidas por el GAD Municipal de Azogues.

Art. 226.- Facultad sancionadora. – El Gobierno Municipal a través de la Dirección de Control Urbano y la Sección de Patrimonio en cada caso velará por el cumplimiento de la normativa establecida y coordinará con los departamentos correspondientes cualquier requerimiento específico para la aplicación de la regulación urbanística de conformidad a la competencia exclusiva del GAD Municipal.

Art. 227.- Infracciones y sanciones. – Serán sujetos infractores las personas naturales o jurídicas que incurran en las prohibiciones o en las acciones u omisiones tipificadas como infracciones, para lo cual se remitirá a lo que determine la Ordenanza específica que se establecerá para dicho efecto.

Art.228. De las autorizaciones o permisos regulados. – El GAD Municipal Azogues es el encargado de emitir las autorizaciones o permisos para los siguientes fines, sin perjuicio de las señaladas en el título VIII Permisos de la presente ordenanza y de otros que se deriven o desarrollen en normativas complementarias relacionados con:

- a) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación del suelo, movimientos de tierras, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la administración pública o entidades del sector público;
- b) Uso y regulación del espacio público
- c) Las obras públicas; y,
- d) Las construcciones y ocupaciones de edificaciones en terrenos públicos o privados, cualquiera sea su índole de actividad económica vinculada con los usos de suelo, sean estos usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos, de protección natural y aprovechamiento de recursos naturales entre otros.

El desarrollo de las autorizaciones, procedimientos de aprobación, seguimiento, control y otras relacionadas con la regulación del uso y ocupación de suelo se determinarán a través de las ordenanzas respectivas que se encuentran vigentes o de aquellas que emita el GAD Municipal para dicha finalidad con carácter específico según la materia.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – En la ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus actualizaciones, se observarán las competencias exclusivas y concurrentes, previstas en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, en coordinación con los demás niveles de Gobierno.

SEGUNDA. – Las instituciones públicas y privadas del cantón Azogues, ajustarán sus planes operativos anuales a los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de acuerdo con sus competencias.

TERCERA. – Los planes, programas y proyectos determinados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, su actualización, Modelo de Gestión, que no puedan ejecutarse dentro de los plazos establecidos debido a fuerza mayor o caso fortuito, se convertirán en plurianuales, por tanto, se ejecutarán de acuerdo con la disponibilidad económica financiera del GAD municipal.

CUARTA. - Las determinaciones de la presente ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud de frente y superficie mínima para fraccionamiento de los predios contenidas en las fichas de regulación tendrán un rango de tolerancia de un diez (10) por ciento que se aplicará hasta un máximo de la décima parte de los lotes propuestos, en los casos de lotizaciones se aplicará únicamente a uno de los lotes resultantes, excluyéndose de esta disposición el lote mínimo establecido para área verde y equipamiento.

Para autorizar alcanzar la altura de edificación en pisos se establece también un rango de tolerancia del diez (10) por ciento respecto al cumplimiento de la longitud del frente y superficie del predio determinada en la ficha de regulación.

Los parámetros de tolerancia no se aplicarán a ningún otro valor, cálculo o determinación de la presente ordenanza a menos que sean regulados a través de la ordenanza respectiva o la modificación del presente cuerpo normativo.

QUINTA. - Las atribuciones y competencias del GAD Municipal de Azogues respecto la aprobación de proyectos arquitectónicos y de fraccionamientos, así como del control del uso y ocupación del suelo a nivel cantonal se efectuarán a través de la Dirección de Control Urbano y de la sección de Patrimonio Cultural de conformidad al ámbito de actuación territorial de cada dependencia municipal.

SEXTA. - Las determinaciones legales relacionadas con el objeto de la presente ordenanza que no se encontraren normadas en el presente cuerpo normativo o en los cuerpos normativos vigentes del GAD Municipal de Azogues se sujetarán para su aplicación directa a lo dispuesto en norma superior o a la complementaria existente, así como aquella que se dicte para el efecto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Azogues, contará con un equipo técnico multidisciplinario interno, encargado del seguimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del desarrollo del Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como en los Planes Urbanísticos Complementarios y normativas que correspondan, el mismo que deberá fortalecerse en el plazo de un año a partir de la aprobación del presente instrumento.

SEGUNDA. - En el plazo de 45 días desde la aprobación de la presente Ordenanza, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la Dirección de Talento Humano, en coordinación con las unidades correspondientes, realizará un proceso de fortalecimiento de las capacidades institucionales internas para la correcta aplicación de la presente normativa.

TERCERA. - En el plazo de tres meses el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Azogues a través del alcalde o su delegado regulará los procesos actuales o determinará nuevos procedimientos administrativos para la aplicación de las presentes normativa.

CUARTA. - Hasta que se regule los procedimientos de aplicación de los instrumentos de gestión de suelo se procederá a aplicar la normativa técnica vigente de carácter nacional o superior. Encárguese a la Dirección de Planificación que en el plazo de un año se ponga en conocimiento del alcalde el proyecto normativo para la Regulación y Aplicación de los Instrumentos de Gestión de Suelo del cantón Azogues.

QUINTA. - En un plazo de 120 días la Dirección de Planificación conjuntamente con las dependencias correspondientes realizará la evaluación del documento técnico normativo “Código y Normas de Arquitectura y Urbanismo” y propondrán las actualizaciones correspondientes, respetando las normas de carácter superior.

SEXTA. - El procedimiento para la emisión de los permisos de funcionamiento se regulará en el lapso de seis meses a partir de la publicación de la presente ordenanza; posterior a su aprobación y durante el lapso de seis meses se informará a la ciudadanía sobre los requisitos de emisión, procedimientos de aprobación y sanciones de incumplimiento antes de su entrada en vigor y exigencia.

SEPTIMA. - En el término de 180 días luego de que la presente ordenanza entre en vigencia, la Dirección de Planificación realizará una evaluación del componente urbanístico del PUGS, en función de lo cual se identificarán posibles aspectos que deban ser reformulados específicamente en relación con los parámetros de aprovechamiento de suelo, lo que será puesto en conocimiento del Concejo Cantonal para su análisis y resolución. En caso de que el Concejo Cantonal emita la factibilidad de realizar las modificaciones presentadas al componente urbanístico, la Dirección de Planificación procederá con la actualización de las fichas normativas que regulan los Polígonos de Intervención Territorial, sin que sea necesario reformar la presente ordenanza.

OCTAVA. - Luego de que la presente ordenanza entre en vigencia, la Dirección de Planificación en el ámbito de sus competencias, realizará una evaluación semestral de las afecciones que constan en los instrumentos de planificación, misma que será puesta a consideración del Concejo Cantonal para su análisis y resolución.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - Se deroga la Reforma a la Ordenanza que sanciona el Plan del Buen Vivir y Ordenamiento Territorial del Cantón Azogues y sus ordenanzas reformativas.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial y se publicará en la página web institucional.

Dado y firmado e la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Azogues a los quince días del mes de septiembre de dos mil veinte y dos.



Firmado electrónicamente por:
**ROMEL PAUL
SARMIENTO
CASTRO**

Dr. Romel Sarmiento Castro
ALCALDE DE AZOGUES



Firmado electrónicamente por:
**JULIO CESAR
BONETE
INAMAGUA**

Abg. Julio Bonete Iñamagua
SECRETARIO MUNICIPAL (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Azogues, en Primer Debate, en la Sesión Ordinaria del día jueves diecisiete de febrero del dos mil veinte y dos; y, en Segundo Debate, en la Sesión Ordinaria del día jueves quince de septiembre del dos mil veinte y dos. - **LO CERTIFICO.** -



Firmado electrónicamente por:
**ISAAC ANDRES
CARANGUI
RODRIGUEZ**

Abg. Andrés Carangui Rodríguez
SECRETARIO MUNICIPAL

ALCALDÍA DE AZOGUES: Ejecútese y publíquese en la Página Web Institucional del GAD Municipal de Azogues, así como en el Registro Oficial, dentro de los términos de ley. Azogues a los diecisiete días del mes de noviembre del dos mil veinte y dos, a las once horas diez minutos.



Firmado electrónicamente por:
**ROMEL PAUL
SARMIENTO
CASTRO**

Dr. Romel Sarmiento Castro
ALCALDE DE AZOGUES

Sancionó y firmo y ordenó la publicación en la Página Web Institucional del GAD Municipal de Azogues y en Registro Oficial, la Ordenanza precedente, el señor Doctor Romel Sarmiento Castro, Alcalde de la ciudad de Azogues, a los diecisiete días del mes de noviembre del dos mil veinte y dos, a las once horas diez minutos. LO CERTIFICO. -



Firmado electrónicamente por:
ISAAC ANDRES
CARANGUI
RODRIGUEZ

Abg. Andrés Carangui Rodríguez
SECRETARIO MUNICIPAL



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

JV/AM

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.