

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DE PATATE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) son los instrumentos de planificación previstos en la Constitución de la República del Ecuador (CRE), que permiten a los Gobiernos Autónomos Descentralizados desarrollar la gestión concertada de su territorio, orientando un desarrollo armónico e integral.

La Constitución de la República del Ecuador (CRE), establece como Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) a las Provincias, Cantones y Juntas Parroquiales Rurales; ante ello; las funciones, atribuciones, competencias y facultades tributarias de estos nuevos niveles de gobierno, fueron normadas en el año 2010 con el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, otorgando como competencia exclusiva acorde al artículo 55 literal a) del COOTAD del nivel municipal o cantonal la formulación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial; como el control del uso y ocupación del suelo del cantón.

En el año 2016, la planificación territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales sufre una variación importante con la aprobación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y la configuración de un nuevo instrumento, el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) como complemento al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT).

Cumplimiento con la normativa emitida a nivel nacional, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, formula la Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), cuya vigencia corresponde a 12 años. El presente estudio identifica la situación actual del uso del suelo, las problemáticas identificadas y establece propuestas viables para una gestión y administración eficiente del territorio.

Enmarcado en esta definición general, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) se constituye en el instrumento principal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el cantón, con una visión de largo plazo, mismo que será implementado a través del ejercicio de las competencias asignadas por la Constitución de la República del Ecuador (CRE), así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización. De igual manera en lo que respecta a la planificación, es necesario contar con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial



(PDOT), para poder establecer y articular las políticas, objetivos, estrategias y acciones como parte del diseño, ejecución y evaluación de planes, programas y proyectos.

Es indispensable prever una periódica y progresiva actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), su articulación en el marco de la definición de propuestas asociativas con circunvecinos, así como la articulación y retroalimentación de la planificación local de desarrollo endógeno con la planificación, para definir las prioridades, objetivos, políticas públicas locales, metas, resultados e indicadores de impacto, que definan una Estrategia Nacional de Desarrollo y a su efectiva implementación con modelos de gestión intergubernamental, alineados a los ODS establecido por la Agenda 2030 Habitación III.

CONSIDERANDOS:

Que, la Constitución de la República del Ecuador (CRE), en el artículo 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. 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 (CRE), en el 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 (CRE), en el artículo 66, reconoce y garantiza: *“(...) 2.- El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios”*.

Que, la Constitución de la República del Ecuador (CRE) en el artículo 85 y 95, garantiza la participación ciudadana en forma individual y colectiva en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos.

Que, la Constitución de la República del Ecuador (CRE) en el artículo 100, dice: *“En*



todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. 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 (CRE), en el artículo 238, establece: *“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 del Ecuador (CRE), en el artículo 241, dispone: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”*.

Que, la Constitución de la República del Ecuador (CRE), en el artículo 264, establece: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 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. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)*”.

Que, la Constitución de la República del Ecuador (CRE), 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 (CRE) en el artículo 276, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: *“(...) 6. 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 (CRE) en el artículo 279, establece: *“El sistema nacional descentralizado de planificación participativa organizará la*



planificación para el desarrollo. El sistema se conformará por un Consejo Nacional de Planificación, que integrará a los distintos niveles de gobierno, con participación ciudadana, y tendrá una secretaría técnica, que lo coordinará. Este consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo, y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República. Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley. Los consejos ciudadanos serán instancias de deliberación y generación de lineamientos y consensos estratégicos de largo plazo, que orientarán el desarrollo nacional”.

Que, la Constitución de la República del Ecuador (CRE), en el artículo 375, manifiesta: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”.*

Que, la Constitución de la República del Ecuador (CRE), en el artículo 376, establece: *“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 (CRE), en el artículo 389, establece: *“El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)”.*

Que, la Constitución de la República del Ecuador (CRE), en el artículo 415, señala: *“El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados*



desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 4 señala: *“Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales (...)”.*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 54, dice: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...) e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas (...)”.*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 55, manifiesta: *“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 (...)”.*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 57, establece las atribuciones del concejo municipal, entre otros señala: *“e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.*



Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 300, en concordancia con el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determinan la participación del consejo de planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cual emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 322, faculta la aprobación de ordenanzas las mismas que deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza.

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

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

Que, el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), de acuerdo con el numeral 3 de su artículo 3 es: numeral 7. Racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano.

Que, el numeral 6 del artículo 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) establece como implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad: *“Conservar el suelo, los edificios, las construcciones y las*



instalaciones en las condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural y cultural, y a la seguridad de las personas”.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) en el artículo 9, señala: *“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. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica”.*

Que, el numeral 2 del artículo 10 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) determina que el ordenamiento territorial tiene por objeto: *“2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio”.*

Que, el artículo 11 numeral 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, observarán criterios como el de acoger el diagnóstico y modelo territorial de nivel cantonal y provincial.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), en el artículo 11, establece que además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: *“(...) 3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno”.*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo



(LOOTUGS), en el artículo 14, manifiesta: *“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, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), dispone que: *“Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan 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 del Suelo (LOOTUGS), en el artículo 27, establece: *“Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión”.*

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) se establece que: *“La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional (...). Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo (...). 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, en el numeral 1 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), respecto del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo se establece que: *“(...) tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo.”; y, para el efecto tendrá la atribución: “Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (...)”.*

Que, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) señala que: *“El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos*



Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial. (...) La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de información y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos”.

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) manifiesta que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, 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, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP), en el artículo 12, indica: *“La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”;*

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP), en el artículo 28, establece: *“Los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: 1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones. Para el caso de los gobiernos parroquiales rurales el Consejo de Planificación estará integrado de la siguiente manera: 1. El Presidente de la Junta Parroquial; 2. Un representante de los demás vocales de la Junta Parroquial; 3. Un técnico ad honorem o servidor designado por el Presidente de la Junta Parroquial; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos”.*

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP), en el



artículo 41, enuncia: *“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. 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. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo”.*

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP), en el artículo 42, establece los contenidos mínimos de los planes de desarrollo.

Que, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP), se hace referencia a las Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: *“(...) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...) Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados”.*

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP), en el artículo 46 dice: *“Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados”.*

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP), en el artículo 47 dice: *“Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta*



votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes”.

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP), en el artículo 50 manifiesta: *“Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación”.*

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP), en el artículo 59 manifiesta: *“Los planes de inversión del presupuesto general del Estado serán formulados por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. En el ámbito de las Empresas Públicas, Banca Pública, Seguridad Social y gobiernos autónomos descentralizados, cada entidad formulará sus respectivos planes de inversión”.*

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP), en el artículo 60 indica: *“Serán prioritarios los programas y proyectos de inversión que la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo incluya en el plan anual de inversiones del presupuesto general del Estado, de acuerdo al Plan Nacional de Desarrollo, a la Programación Presupuestaria Cuatrienal y de conformidad con los requisitos y procedimientos que se establezcan en el reglamento de este código. Para las entidades que no forman parte del Presupuesto General del Estado, así como para las universidades y escuelas politécnicas, el otorgamiento de dicha prioridad se realizará de la siguiente manera: 1. Para el caso de las empresas públicas, a través de sus respectivos directorios; 2. Para el caso de universidades y escuelas politécnicas, por parte de su máxima autoridad; 3. Para el caso de los gobiernos autónomos descentralizados, por parte de la máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado, en el marco de lo que establece la Constitución de la República y la Ley; 4. Para el caso de la seguridad social, por parte de su máxima autoridad; y, 5. Para el caso de la banca pública, de conformidad con sus respectivos marcos legales; y, en ausencia de disposición expresa, se realizará por parte de cada uno de sus directorios. Únicamente los programas y proyectos incluidos en el Plan Anual de Inversiones podrán recibir recursos del Presupuesto General del Estado”.*

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 7, establece el proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.



Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 8 señala: *“Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial. c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre”.*

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11, establece el procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, indicando lo siguiente: *“El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”.*

Que, los Arts. 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los contenidos mínimos del componente urbanístico.

Que, el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Que, el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo; y, en ejercicio de la atribución que le confiere el literal b) del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y las demás disposiciones contenidas en su Reglamento de aplicación.

Que, el artículo 64 del Reglamento a la Ley Orgánica de Recursos Hídricos Uso y Aprovechamiento del Agua, establece que las zonas de protección hídrica tendrán una extensión de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce o de



la máxima extensión ordinaria de la lámina de agua en los embalses superficiales (...).

Que, el artículo 65 del Reglamento a la Ley Orgánica de Recursos Hídricos Uso y Aprovechamiento del Agua, establece que quedarán sometidas a las zonas de protección hídrica, las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional (...) y que la ejecución de cualquier obra o trabajo de los indicados exigirá autorización previa de la Autoridad de Demarcación Hidrográfica o el Responsable Técnico del Centro de Atención al Ciudadano correspondiente, a solicitud del interesado, sin perjuicio de cuantas otras autorizaciones sean precisas obtener según el ordenamiento jurídico en cada caso aplicable.

Que, el artículo 50 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala que: *“Se limita el avance de la frontera agrícola en ecosistemas frágiles y amenazados, como páramos, manglares, humedales, bosques nublados, bosques tropicales, secos y húmedos, zonas de patrimonio natural, cultural y arqueológico. Se respetarán los asentamientos humanos y las actividades agrarias existentes en estas zonas. Cuando se trate de predios de comunidades o personas individuales de la agricultura familiar campesina de subsistencia, estas actividades deberán enmarcarse en un instrumento de manejo zonal que incluya su corresponsabilidad en el control de la ampliación de la frontera agrícola y la protección ambiental, que será formulado por la Autoridad Agraria Nacional en un proceso participativo comunitario y según los lineamientos que emita la Autoridad Ambiental Nacional. No se permitirá el avance de la frontera agrícola en los páramos no intervenidos que se encuentren sobre los 3300 metros de altitud sobre el nivel del mar, al norte del paralelo tres latitud sur, y sobre los 2700 metros de altitud, al sur de dicho paralelo; y en general, en áreas naturales protegidas y particularmente en los territorios con alta biodiversidad o que generen servicios ambientales (...).”*

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

Que, el acuerdo Presidencial Nro. 279 que reforma al reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, expedido mediante decreto



ejecutivo No. 680 de 25 de febrero del 2019, decretado por el señor Presidente Constitucional de la República del Ecuador Daniel Noboa Asín. *“Artículo 1.- En el artículo 8 inclúyase a continuación de la letra c), el siguiente inciso: Para el caso de la actualización por inicio de gestión de las autoridades locales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, durante el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades electas. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes. Artículo 2.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Tercera por la siguiente: TERCERA.- Por única vez las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados electas para el periodo 2023-2027, adecuaran, actualizarán y aprobarán los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial hasta el 06 de noviembre del 2024”.*

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 445 del 05 de noviembre de 2024, publicado en el Registro Oficial No. 677 del 06 de noviembre de 2024, reformó el reglamento de la ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y el Reglamento de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales: *“Art. 4.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, por el siguiente texto: “Las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, electas para el periodo 2023-2027, adecuarán y actualizarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el caso de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, además sus Planes de Uso y Gestión del Suelo, hasta el 31 de marzo de 2025.*

Que, el artículo 1 de la Resolución ZPH-2019-001 del 25 de septiembre del 2019, ratifica: Que, la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, contiene las características técnicas del PUGS.

Que, mediante oficio No. 515-DPO-GADMSCP-2024 de fecha 29 de octubre del 2024, suscrito por la Arq. Fernando Sánchez Villafuerte Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; quien adjunta el Memorando No. 14-AD-PD-PUGS-GADMSCP-2024 de fecha 28 de octubre del 2024, suscrito por la Arq. Raquel Morales Administradora del Contrato, quien emite el informe favorable de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Patate 2023-2027, para que se ponga en conocimiento del Consejo de Planificación cantonal de Patate.

Que, mediante resolución de fecha 31 de octubre del 2024, el Consejo de Planificación cantonal de Patate, emite resolución favorable. *“Art. 1. Emitir la resolución favorable a*



las prioridades estratégicas de desarrollo del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Patate 2023-2027. Art. 2. Enviar la presente resolución al Concejo Municipal para que continúe con el proceso parlamentario respectivo”.

Que, una vez que se ha dado cumplimiento con lo estipulado en el artículo 42 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y el artículo 7 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; y, demás normativa legal vigente, solicitan al señor Alcalde, se proceda a poner en conocimiento ante el Concejo Municipal para continuar con el proceso correspondiente.

Que, es necesario actualizar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Patate 2023-2027, que permita establecer programas y proyectos de acuerdo a las necesidades y prioridades del territorio, a las que deben ajustarse las instituciones públicas y privadas de acuerdo a sus competencias, articulando a las políticas, objetivos y estrategias de la planificación nacional, provincial, cantonal y parroquial, a fin de lograr un desarrollo justo e incluyente para alcanzar el buen vivir de los habitantes del cantón Patate.

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República (CRE), artículo 7, y literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), expide la siguiente:

EXPIDE:

ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2025-2033 DEL CANTÓN PATATE

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art. 1. Objeto de la ordenanza.- La presente ordenanza tiene por objeto aprobar la actualización de los objetivos estratégicos, metas de resultados, programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Patate 2023-2027 y la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

Art. 2. Ámbito de aplicación.- La presente ordenanza de aprobación de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Patate 2023-



2027 y la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), rige dentro de la circunscripción territorial del cantón Patate.

Art. 3. Articulación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT).-

Incorpórese a la presente ordenanza, la actualización al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, contenido en el Anexo 1 que forma parte integral de la ordenanza.

Art. 4. Articulación del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).-

Incorpórese a la presente ordenanza, el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, contenido en el Anexo 2, que forma parte integral de la ordenanza.

Art. 5. Naturaleza del plan.-

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, son una herramienta técnica, legal, administrativa, social, financiera; y, un instrumento de planificación y desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad con:

- a) Las disposiciones que establece la Constitución de la República del Ecuador y el marco legal vigente relacionado.
- b) Instrumentos generados en el marco de los compromisos internacionales (Objetivos de Desarrollo Sostenible, Acuerdo de Paris, Contribuciones Nacionalmente Determinadas, Comunicaciones Nacionales de Cambio Climático, Hábitat III).
- c) El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y metas definidos por otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda.
- d) Los instrumentos de planificación para la gestión del riesgo de desastres como el Plan Nacional para la Reducción del Riesgos de Desastres, el Plan Nacional de Respuesta y la Estrategia Nacional de Recuperación y Reconstrucción.

También expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del



Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) y su Reglamento; ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales vigentes.

Art. 6. Finalidad de los planes.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada, sustentable, sostenible y seguro, beneficiando la calidad de vida de la población, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial; estableciendo pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio dentro del ámbito de sus competencias complementando la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial, racionalizando y articulando las intervenciones sobre el territorio.

CAPÍTULO II

GENERALIDADES DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT)

Art. 7. Ordenamiento territorial.- El ordenamiento territorial es el proceso de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y ejecución de políticas públicas y participativas para cumplir los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial se incluirá dentro del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate.

Art. 8. Principios del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Patate 2023-2027.- Se rige por los siguientes principios:

- a) Equidad y justicia social.
- b) Participación democrática.
- c) Redistribución justa de las cargas y beneficios.



- d) Corresponsabilidad.
- e) Respeto a las diferentes culturas.
- f) Derecho a la ciudad y naturaleza.
- g) Función social y ambiental de la propiedad.
- h) Garantía de la soberanía alimentaria, la productividad y la sustentabilidad.
- i) Gobernanza y ciudadanía.
- j) Gestión del riesgo a desastres y adaptación al cambio climático.

Art. 9. Finalidad del plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Patate 2023-2027, tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada, sustentable, sostenible y seguro, beneficiando la calidad de vida de la población, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial; estableciendo pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio dentro del ámbito de sus competencias complementando la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial, racionalizando y articulando las intervenciones sobre el territorio.

CAPÍTULO III

OBJETIVO Y EJES DE DESARROLLO DEL (PDOT)

Art. 10. Objetivo del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Patate 2023-2027.- Tiene como objetivo proyectar al cantón Patate como un referente a nivel nacional en base a sus capacidades, oportunidades y potencialidades humanas y territoriales, para edificar y consolidar un mejor lugar para vivir en plena armonía con la naturaleza, con miras a alcanzar un territorio productivo, eficiente, equitativo, sostenible, resiliente, intercultural y seguro, orientado por los principios del ordenamiento territorial, el desarrollo económico y el progreso social; a través de políticas de inclusión y protección de derechos, garantizando la participación ciudadana con democracia mediante un modelo de gobierno municipal efectivo, eficiente, transparente y tecnológico con el fin de mejorar la calidad de vida



de los ciudadanos.

Art. 11. Ejes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Patate 2023-2027.- Se enmarca en los siguientes ejes:

a) Ejes de desarrollo:

- 1) Patate ambientalmente sostenible.
- 2) Patate ciudad y comunidades sostenibles.
- 3) Patate productivo.
- 4) Patate seguro.
- 5) Patate inclusivo.

b) Ejes transversales:

- 1) Patate frente al cambio climático y enfoque en la gestión de riesgos.
- 2) Patate contra la desnutrición infantil.

CAPÍTULO IV
CONTENIDOS DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
(PDOT) DEL CANTÓN PATATE 2023-2027

Art. 12. Contenidos.- Los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Patate 2023-2027, son:

a) Fase I.- Diagnóstico:

- 1) **Diagnóstico estratégico por componentes.-** Cuenta con el análisis de los componentes: Biofísico, socio-cultural, económico, de asentamientos humanos, político institucional y de participación ciudadana.
- 2) **Identificación de problemas y potencialidades.-** Identifica en una matriz, los problemas y potencialidades detectados por cada componente del diagnóstico, con su respectiva priorización, de acuerdo a sus competencias. Se identifica demandas territoriales que deben ser atendidas por otros



niveles de gobierno en función de sus competencias, con la finalidad de articular la intervención para satisfacerlas.

- 3) Análisis estratégico territorial.-** En función de la zonificación determinada por la vocación del territorio, se realiza una caracterización de cada uno de los polígonos determinados, respecto a variables estratégicas que inciden en la consecución del desarrollo.

b) Fase II.- Propuesta:

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

c) Fase III.- Definición del modelo de gestión que contiene el siguiente análisis:

- 1)** Estrategia de articulación y coordinación para la gestión de los planes.
- 2)** Estrategias y metodologías de participación de la ciudadanía.
- 3)** Propuestas de programas con sus posibles fuentes de financiamiento, metas e indicadores, que responden a las políticas públicas establecidas para cada categoría de ordenamiento territorial.
- 4)** Propuesta de agenda regulatoria, que establecerá lineamientos de normativa específica para el cumplimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Patate 2023-2027, en función de sus competencias y atribuciones.
- 5)** Estrategias, metodología de seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Patate 2023-2027 y sus planes complementarios.



- 6) Estrategias de promoción y difusión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Patate 2023-2027, establecidas a través de un plan comunicacional.

Art. 13. Documentos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Patate 2023-2027.- Forman parte integrante los siguientes documentos que se anexan:

- a) Diagnóstico estratégico por componentes.
 - 1) Identificación de problemas y potencialidades.
 - 2) Análisis estratégico territorial.
- b) Propuesta de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- c) Modelo de gestión.
 - 1) Anexos/cartografía.

CAPÍTULO V

SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN, MODIFICACIÓN Y VIGENCIA (PDOT)

Art. 14. Seguimiento y evaluación.- El Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, realizará un monitoreo periódico anual de las metas propuestas en el plan y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que requiera el ente competente.

El informe de seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Patate 2023-2027, se pondrá en conocimiento del Alcalde, del Consejo Cantonal de Planificación y del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate.

Se deberá evaluar el PDOT y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo, en concordancia con lo establecido en Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Gobierno de la nueva administración.

Art. 15. Modificación del plan.- El Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, una vez realizada la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Patate 2023-2027, de encontrar la necesidad de efectuar modificaciones al plan, fundamentarán las



mismas en estudios técnicos que evidencien la necesidad de su variación, principalmente de temas que tengan relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que alteren sustancialmente la ordenación y uso del suelo; adjuntarán además, la correspondiente propuesta de ordenanza reformativa.

Art. 16. Vigencia del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Conforme a la visión establecida, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Patate 2023-2027, tendrá vigencia de la actualización del periodo comprendido 2023-2027, a partir de su publicación en el Registro Oficial. Debiendo actualizarse en las circunstancias previstas en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Patate 2023-2027, será público; y, cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo, a través de los medios de difusión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

CAPÍTULO VI

GENERALIDADES DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS)

Art. 17. Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).- Es el instrumento que tiene como objetivo establecer las regulaciones urbanísticas, los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. El PUGS podrá ser ampliado o aclarado mediante planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales, y otros instrumentos que genere el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, siempre que no se contrapongan a los contenidos del PUGS.

Se deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento.

El PUGS aplicable dentro del cantón Patate, mantendrá siempre una relación directa con el PDOT cantonal y apoyará las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial.



El Plan de Uso y Gestión de Suelo, incorporará los componentes estructurante y urbanístico del territorio cantonal.

Art. 18. Vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- El Plan de Uso y Gestión de Suelo, estará vigente durante un período de 12 años; y, podrá actualizarse al principio de cada período de gestión, únicamente en el contenido de su componente urbanístico.

Cualquier actualización del PUGS debe preservar completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT vigente para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Art. 19. Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante ordenanza municipal y se deberán respetar los procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.

Art. 20. Contenido del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- El PUGS contendrá:

- a) Componente estructurante.
- b) Componente urbanístico.
- c) Componente de gestión de suelo.
- d) Proyecto de normativa de aplicación del PUGS.

Art. 21. Componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- El componente estructurante está constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Contiene las disposiciones vigentes del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las ventajas del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible. El PUGS determina la estructura urbano-rural y la clasificación del suelo.

Art. 22. Contenido mínimo del componente estructurante del PUGS.- El componente estructurante del PUGS del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, contendrá las siguientes determinaciones y las



dispuestas en la Normativa Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo:

- a) La estructura urbano-rural del territorio.
- b) La definición del límite urbano.
- c) La clasificación y subclasificación de todo el suelo municipal.
- d) La identificación, capacidad de soporte y localización de infraestructuras de transporte, movilidad, comunicaciones, agua de dominio hídrico público y energía, y de equipamientos de escala cantonal, sobre la base de una adecuada relación funcional entre zonas urbanas y rurales.
- e) La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, productivos y paisajísticos, de los conjuntos históricos y culturales, y de las áreas expuestas a amenazas y riesgos.
- f) La distribución espacial general de las actividades para asentamientos humanos, productivas, extractivas, de conservación y de servicios, que posteriormente servirán de base para la delimitación de los polígonos de intervención.
- g) Las directrices y parámetros generales para la formulación de planes urbanísticos complementarios.

Art. 23. Modificación del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- Una vez cumplidos los 12 años del plazo (2033) de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.

Art. 24. Componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- El componente urbanístico es aquel que determina el uso, aprovechamientos y edificabilidad de acuerdo a la clasificación y subclasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos, que permitan alcanzar los objetivos de desarrollo cantonales.

Art. 25. Contenido mínimo del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión



del Suelo.- El componente urbanístico del plan deberá contener al menos, las siguientes determinaciones:

- a) La delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo urbano y rural, para la asignación de los tratamientos y aprovechamientos urbanísticos generales que les correspondan.
- b) La identificación, ubicación y cuantificación del suelo destinado a los equipamientos, infraestructuras y espacios públicos, conforme a los estándares urbanísticos establecidos en las regulaciones nacionales que se dicten para el efecto.
- c) La determinación de los sistemas viales locales y complementarios.
- d) El sistema de áreas verdes y espacio público.
- e) La identificación y localización del suelo necesario para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente.
- f) La identificación y localización de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social, así como suelos de reserva.
- g) La zonificación que incluye aprovechamientos, usos de suelo, compatibilidades y edificabilidad.
- h) Los estándares urbanísticos establecidos en la regulación nacional que se dicte para el efecto; y, de conformidad con las directrices establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda y los estándares urbanísticos que se dicte para el efecto.
- i) La identificación de los sectores sujetos a la aplicación de planes urbanísticos complementarios.
- j) La identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, cuando lo amerite.

Art. 26. Vigencia y actualización.- La vigencia de la presente ordenanza corresponde al año de proyección del PUGS del cantón Patate 2025-2033, por lo que constituirá una política pública del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate la continuidad de su aplicación normativa; entrará en vigencia



a partir de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial. Su vigencia y actualización se regirán conforme lo dispone el artículo 30 de la LOOTUGS y mediante los procedimientos determinados en esta misma ley; y, en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana.

Art. 27. Supremacía normativa.- Las disposiciones de la presente ordenanza guardan relación con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y, se subordinan al Plan de Uso y Gestión del Suelo 2025-2033; por lo cual, en materia ordenamiento territorial, prevalecerán por sobre cualquier otra ordenanza, acto administrativo o normativo municipal expedido con anterioridad, que contravenga sus disposiciones.

Art. 28. Interpretación.- La interpretación de las disposiciones de la ordenanza y del Plan del Uso y Gestión del Suelo, en caso de necesitarlo, solamente le compete al Concejo Municipal y le corresponde hacerlo en forma obligatoria, así como acordar su modificación y lo hará mediante reforma a esta ordenanza, sobre la base de la documentación del PUGS y los informes del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y de Procuraduría Síndica Municipal; esta ordenanza deberá ser igualmente publicada en el Registro Oficial.

Art. 29. Facultades.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, a través de sus Direcciones Departamentales, Unidades correspondientes y de la Unidad de Orden y Control, serán las encargadas de hacer cumplir con lo señalado en el presente instrumento legal y tendrá como facultades las siguientes:

- a) Establecer de acuerdo con las disposiciones legales el uso, ocupación y gestión del suelo y determinar el tipo de construcciones que se puede realizar en ellos y la determinación de sus densidades poblacionales permisibles.
- b) Otorgar permisos de construcción para la ejecución de obras, y emitir líneas de fábrica.
- c) Aprobar los planos de construcción cuando estos cumplan con todas las disposiciones emitidas en la presente ordenanza y sus Normas Generales de Arquitectura y Urbanismo y la NEC Norma Ecuatoriana de la Construcción.
- d) Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas, de ser necesario; o para verificar el uso que se haga de un predio, instalación, edificio o construcción.



- e) Autorizar o negar de acuerdo con esta ordenanza, el uso del suelo, o la ocupación de una instalación, edificio o construcción.
- f) Ordenar la suspensión temporal o definitiva de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos en la presente ordenanza.
- g) Tomar las acciones y medidas pertinentes en relación a edificios vetustos o peligrosos que causen molestias o interrumpan el libre tránsito.
- h) Ordenar y ejecutar la demolición de edificaciones en los casos previstos en la presente ordenanza.
- i) Determinar las garantías necesarias para el cumplimiento de la presente normativa.
- j) Imponer las sanciones correspondientes por violación a la presente ordenanza.
- k) Las demás que le confieren la presente ordenanza y las disposiciones legales aplicables.

CAPÍTULO VII DEL SUELO, CLASIFICACIÓN Y TRATAMIENTOS

Art. 30. Definición de suelo.- En función de lo establecido en el artículo 16 de la LOOTUGS, el suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones: Social, económica, cultural y ambiental.

Art. 31. Clasificación del suelo.- Para los fines del ordenamiento territorial, conforme lo dispone la LOOTUGS y su Reglamento, el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rural.

Los suelos urbanos son los ocupados por asentamientos humanos concentrados y están delimitados mediante esta ordenanza, y están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

Los suelos urbanos comprenden: El área de la cabecera cantonal de Patate y de las 3 cabeceras parroquiales rurales: El Triunfo, Los Andes y Sucre.

Los suelos rurales son los destinados principalmente a actividades agro-productivas,



extractivas, turísticas, forestales, de vivienda rural o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Art. 32. Subclasificación del suelo urbano.- El suelo urbano se subclasifica en:

- a) **Suelo urbano consolidado.-** Es el que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
- b) **Suelo urbano no consolidado.-** Es el que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
- c) **Suelo urbano de protección.-** Es el que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringe la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

Art. 33. De los tratamientos urbanísticos para suelo urbano.- El suelo urbano es objeto de los siguientes tratamientos:

- a) **Tratamiento de 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) **Consolidación.-** Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencial de consolidación (Capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.
- c) **Desarrollo.-** Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.
- d) **Mejoramiento integral.-** Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo



informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularizaciones prediales o urbanización.

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

Art. 34. Subclasificación del suelo rural.- El suelo rural se subclasifica en:

- a) **Suelo rural de producción.-** Es el destinado a actividades agro-productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente, consecuentemente.
- b) **Suelo rural para aprovechamiento extractivo.-** Es el destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos la de naturaleza.
- c) **Suelo rural de expansión urbana.-** Es el que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan legalmente, de acuerdo a lo previsto.
- d) **Suelo rural de protección.-** Es el que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Art. 35. De los tratamientos urbanísticos para suelo rural.- El suelo rural es objeto de los siguientes tratamientos mismos que se detallan dentro de los cuadros



normativos de los polígonos de intervención territorial:

- a) **Tratamiento de conservación.-** Para aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Tratamiento de desarrollo.-** Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación en la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
- c) **Tratamiento 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.
- d) **Tratamiento 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.
- e) **Tratamiento de 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 y agraria. En ningún caso, el tratamiento aplicable al suelo asignado deberá contraponerse a la vocación y capacidad de dotación de los sistemas públicos de soporte.

CAPÍTULO VIII

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Art. 36. Derechos de los propietarios del suelo urbano.- La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) Al beneficio urbanístico que el planeamiento conceda a los predios según el PIT en que se encuentre ubicado, incluyéndose dentro de estas facultades las



de fraccionar, urbanizar y edificar, de acuerdo a las características objetivas y destino del predio, de conformidad a esta norma.

- b) A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- c) A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.
- d) Acceder a compensación por afectaciones de acuerdo con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización en la disposición general décima séptima.

Art. 37. Deberes de los propietarios del suelo urbano.- La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización y Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
- b) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
- c) Solicitar y obtener el permiso de construcción.
- d) Ejecutar las obras de habilitación del suelo en los plazos previstos en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.
- e) Edificar o intervenir en los lotes de acuerdo a los permisos municipales emitidos.
- f) Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en el PUGS.
- g) Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- h) Sujetarse al régimen de gestión del suelo correspondiente.
- i) Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.



- j) Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- k) Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.
- l) Respetar las dimensiones de las franjas de protección de ríos y quebradas, así como la no ocupación de cauces naturales (Ríos y quebradas) y rellenos.
- m) Urbanizar conforme a las etapas previstas en el PUGS y que nacen con la calificación del suelo y comprende la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructura para que adquiera la condición de predio urbanizado. Sin embargo, los propietarios de estos suelos podrán solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, autorización para urbanizar en otros periodos diferentes a los previstos en el Plan, siempre y cuando, doten de todos los servicios básicos e infraestructura requerida a su costo y responsabilidad, en concordancia a lo establecido en los artículos 50 y 52 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Art. 38. Derechos de los propietarios del suelo rural.- La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico incluyéndose dentro de estas el derecho a fraccionar, y edificar, conforme a la situación, características objetivas y destino del predio, de conformidad a esta norma.
- b) Al uso y aprovechamiento del predio, y a desarrollar proyectos que guarden relación con la naturaleza de la actividad, y con la extensión y características del mismo, de conformidad con el PUGS y normas aplicables, previa autorización municipal.
- c) A implantar edificaciones relacionadas o complementarias con el manejo agropecuario y turístico, siempre que los mismos sean compatibles con el uso del suelo determinado en esta ordenanza. Estas instalaciones deberán contar con una franja de aislamiento perimetral, en la cual, no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para siembra de especies forestales, arbustos y cultivos. El ancho y las condiciones de esta franja, se determinará de acuerdo con la actividad agroindustrial a implantarse, no debiendo ser menor a 10 metros.

Art. 39. Deberes de los propietarios del suelo rural.- La clasificación del suelo como



rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Obtener los permisos y autorizaciones correspondientes para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.
- b) Obtener la autorización municipal para efectuar fraccionamientos, reestructuraciones o unificaciones de suelo rural, o cualquier intervención que modifique la topografía natural del suelo, intervenciones de todo tipo de infraestructura de obra civil sea pública o privada que se encuentre permitido en el PUGS cantonal vigente, según las condicionantes del PIT.
- c) Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y de protección.
- d) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- e) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
- f) En las tierras pertenecientes a las comunas y cooperativas agrícolas, éstas pueden: Definir, limitar y regular los usos de suelo de mutuo acuerdo entre el Gobierno Provincial, Gobierno Municipal, el Ministerio de Agricultura y Ganadería, GADs Parroquiales y los cabildos comunales, sobre la base de los estudios realizados por el PDOT Patate 2023-2027, y el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate.
- g) Respetar las franjas de protección de ríos y quebradas (Ver tabla correspondiente), así como la no ocupación de cauces naturales (Ríos y quebradas), rellenos, alcantarillas.

CAPÍTULO IX PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Art. 40. Planificación.- Para efectos de la presente ordenanza, se entiende por planificación el proceso global que identifica las acciones físicas, institucionales y reglamentarias que deben emprender a través de planes, el municipio y la comunidad con el fin de lograr un desarrollo sustentable que les permita a las



presentes y futuras generaciones usufructuar de los recursos naturales y realizar actividades socioeconómicas necesarias para su mejoramiento material dentro de un criterio de desarrollo sostenible.

De conformidad con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, los Planes de Uso y Gestión de Suelo y sus planes complementarios, serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

Art. 41. Objetivos de la planificación territorial.- Los planes municipales para el ordenamiento territorial y la acción urbanística, perseguirán los siguientes objetivos generales:

- a) Procurar un aprovechamiento racional y sustentable del suelo y propender hacia una equilibrada relación entre la sociedad y su entorno.
- b) Procurar que el suelo se utilice de manera compatible con el bienestar de los habitantes, el bien público y la función social.
- c) Asegurar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios.
- d) Racionalizar la inversión y el uso de los recursos públicos y privados en el territorio.
- e) Mejorar la calidad de vida de la comunidad y propender el buen vivir.
- f) Dotar de infraestructura y servicios de calidad al territorio del cantón.
- g) Procurar un apropiado desarrollo vial en el cantón.
- h) Categorizar el suelo como base de la planificación del ordenamiento territorial.
- i) Potenciar factores de producción para garantizar servicios ambientales, seguridad alimentaria, protección de recursos naturales y servicios eco sistémicos.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 42. De los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial.- La planificación y las intervenciones del ordenamiento y gestión territorial en el cantón Patate deben supeditarse a los instrumentos de la planificación como el PDOT Plan



de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón, PUGS Patate 2025-2033 y demás instrumentos legales establecidos como los Planes urbanísticos complementarios que tienen como finalidad detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo cantonal.

Art. 43. De los planes parciales.- Los planes parciales son instrumentos de planeamiento urbanístico complementarios al PUGS Patate 2025-2033 cuyo objetivo es la ordenación y desarrollo particularizado en polígonos urbanos y de expansión urbana. Su delimitación está establecida en los PITs dentro del componente urbanístico del PUGS 2025-2033 y tendrán las siguientes consideraciones:

- a) Estará orientado a ordenar en detalle un área homogénea que se va a urbanizar en un plazo relativamente corto para incorporarse a la ciudad.
- b) Determinar reservas de suelo, para equipamientos: Educativo, cultural, salud, bienestar social, turísticos, recreativo, deportivo y demás servicios.
- c) Determina el trazado y características geométricas de la red vial y sus enlaces con los sistemas generales.
- d) El trazado de las redes de infraestructura: Agua potable, alcantarillado, telefonía, electricidad, conectividad y otros.
- e) Determinará la normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.

Art. 44. De los planes especiales.- Son instrumentos complementarios de planificación que se desarrollarán en áreas delimitadas en el componente urbanístico del PUGS 2025-2033 y están orientados a definir en detalle un aspecto o componente particular del territorio. Acoge o modifica las determinaciones sobre ordenamiento, usos y ocupación del suelo definidos por el PUGS Patate 2025-2033:

- a) Plan de movilidad.
- b) Crea dotaciones urbanísticas y de equipamientos comunitarios.
- c) Soluciona problemas de circulación, estética y mejora el medio ambiente.
- d) Interviene en estructuras urbanas y arquitectónicas existentes.
- e) Interviene para su protección o transformación en áreas verdes y bosques.



- f) Impide la construcción y localización de usos perjudiciales en las zonas y sectores definidos en el PUGS Patate 2025-2033.
- g) Realiza obras de infraestructura para mejorar las condiciones de higiene y seguridad.
- h) Define el manejo de las fuentes de agua para la producción, la recreación y el consumo.
- i) Protege la conservación del patrimonio histórico, artístico y natural, elementos naturales y urbanos característicos: Plazas, calles, edificaciones y conjuntos de interés, jardines de carácter histórico o botánico.
- j) Puesta en valor de edificaciones y conjuntos arquitectónicos significativos.

Art. 45. Aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.- Conforme lo establece la Ley, los planes parciales deberán ser aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, con informes favorables técnico y jurídico, emitidos por las dependencias correspondientes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, con informe sustentado de proceso de participación ciudadana y de consulta con los niveles de gobierno vinculantes al proceso; y, son de obligatorio cumplimiento para la administración municipal y las personas naturales y jurídicas del cantón. Su vigencia será la que se determine en el mismo instrumento. una vez que haya sido elaborado un plan parcial, o el proyecto de una unidad de actuación urbanística, la administración municipal, de ser el caso informará de su contenido a los titulares de derechos reales con relación al mismo, para que puedan formular objeciones u observaciones en un plazo de 30 días contados a partir de la notificación. Una vez que sean recogidas tales observaciones y realizadas las modificaciones que tuvieran lugar, el instrumento se pondrá a consideración del Concejo Municipal, que lo aprobará mediante ordenanza en 2 sesiones.

Serán nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación.

PLANES COMPLEMENTARIOS DEL CANTÓN PATATE

Art. 46. Instrumentos de planificación urbanística complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios (PUC) son aquellos dirigidos a detallar, completar y



desarrollar de forma específica las determinaciones del PUGS Patate 2025-2033; y, se clasificarán en:

- a) Planes maestros sectoriales.
- b) Planes parciales.
- c) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos instrumentos de planificación urbanística complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al PDOT Patate 2023-2027; y, no modificarán el componente estructurante del PUGS Patate 2025-2033, además que se sujetarán a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Art. 47. Planes maestros sectoriales.- Su objetivo es detallar, desarrollar y/o implementar políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal; su iniciativa será cantonal o del ente rector nacional según la materia. Téngase como referencia a los planes viales, de movilidad y transporte, de agua y saneamiento ambiental, vivienda de interés social, dotación y mantenimiento de equipamientos, sin exclusividad,

Guardarán concordancia con los planes sectoriales del ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del PDOT Patate 2023-2027, además del PUGS Patate 2025-2033.

Art. 48. Contenidos mínimos de los planes maestros sectoriales.- Los planes maestros sectoriales, deberán contener la siguiente información:

- a) Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: Delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.
- b) Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo para el Nuevo Ecuador 2024-2025, la Política Sectorial Nacional, el PDOT Patate 2023-2027 y PUGS Patate 2025-2033.
- c) Determinación de las especificaciones técnicas puntuales del plan.



- d) Conclusiones y anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: Delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Art. 49. Los planes parciales.- Son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el PUGS Patate 2025-2033:

- a) Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializa la aplicación de dicha norma.
- b) Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

Art. 50. Contenidos mínimos de los planes parciales.- Se determina el contenido según lo establecido en la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y los Planes Urbanísticos Complementarios de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, para la aprobación del PUGS y corresponde a los siguientes contenidos mínimos:

- a) Diagnosticar las condiciones actuales, la delimitación, características y estructura.
- b) Determinar programas y proyectos asociados al mejoramiento de sistemas públicos de soporte; dentro de estos se contempla a los programas para:
 - 1) La regularización prioritaria de asentamientos de hecho con capacidad de integración urbana.
 - 2) Regulación y reforzamiento de construcciones informales.
 - 3) La relocalización de asentamientos de hecho en áreas de riesgo no mitigable.
 - 4) Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.



- 5) Delimitar las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el PUGS Patate 2025-2033.
- 6) Articular y concordar con lo previsto en el PDOT Patate 2023-2027 y en su correspondiente PUGS Patate 2025-2033; se requiere:
 - Establecer mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio.
 - Establecer mecanismos de gestión del suelo.
 - Establecer mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada.
 - Conclusiones y anexos.

En caso de corresponder a un plan parcial que incorpora suelo rural a suelo urbano de expansión, se realizará conforme los lineamientos del PUGS Patate 2025-2033, del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como, del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica.

Art. 51. Desarrollo de los planes parciales.- Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, bajo los siguientes parámetros:

- a) **Diagnóstico de las condiciones actuales.-** Este contemplará un levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta del plan parcial, definiendo:
 - 1) La delimitación y características del área de actuación urbana y de expansión urbana.
 - 2) Valor del suelo en función del uso actual, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.
 - 3) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
 - 4) Estructura predial.



5) Identificación y delimitación de suelos públicos, suelos vacantes y previsión de equipamientos.

6) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.

7) Condiciones de amenaza y riesgos de origen natural y antrópico.

b) Modelos de ocupación del suelo para el área (Polígono) de actuación urbana y de expansión urbana del plan parcial y normativa urbanística.-

En concordancia con el PDOT Patate 2023-2027 y el PUGS Patate 2025-2033 se definirán los objetivos y directrices urbanísticas específicas del sector, para determinar mecanismos de planificación y ordenamiento territorial, mediante:

1) Delimitación de afectaciones que restrinjan el derecho a construir respetando las áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.

2) Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos y la localización de equipamientos públicos y privados.

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

c) Instrumentos de gestión del suelo.- Dependiendo del contexto de actuación del plan parcial se incluirán mecanismos de gestión que permitan al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate incidir en las decisiones de su territorio, a través de:

1) Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (Por ejemplo: Unidades de actuación urbanística, entre otros).

2) Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial (Por ejemplo: Reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre partícipes, entre otros).

3) Instrumentos para regular el mercado del suelo (Por ejemplo: Derecho de adquisición preferente, declaración de desarrollo y construcción prioritaria,



declaración de zonas especiales de interés social, anuncio del proyecto, afectaciones, derecho de superficie, banco de suelo, entre otros).

4) Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano (Por ejemplo: Concesión onerosa de derechos, entre otros).

5) Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho (Por ejemplo: Declaratoria de regularización prioritaria, entre otros); Los instrumentos de gestión del suelo deberán observar lo señalado desde el artículo 47 hasta el artículo 76 de la LOOTUGS.

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

Art. 52. Planes parciales para la gestión de suelo de interés social.- Serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo con lo establecido en el PDOT Patate 2023-2027 y el PUGS Patate 2025-2033, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares.

Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del PUGS Patate 2025-2033. La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión, sus contenidos serán los determinados en el artículo 33 del Reglamento de la LOOTUGS, la normativa legal vigente en cuanto a los “Lineamientos para Procesos de Regularización y Levantamiento de Información Periódica de los Asentamientos Humanos de Hecho” y demás legislación vigente.

Art. 53. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del PUGS Patate 2025-2033.

Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de



planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

Art. 54. Aprobación de los planes urbanísticos complementarios.- Los instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal.

El Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal para su aprobación; para el efecto deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: El documento final de propuesta del Plan Urbanístico Complementario (PUC), memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno. Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate.

Art. 55. Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios.- Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

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

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



Art. 56. Registro de los planes urbanísticos complementarios.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Cristóbal de Patate almacenará el repositorio de los planes urbanísticos complementarios promulgados vía ordenanza bajo su responsabilidad.

CAPÍTULO X

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL (PUGS)

Art. 57. Plan de uso y gestión de suelo.- El PUGS Patate 2025-2033 contiene la siguiente estructura:

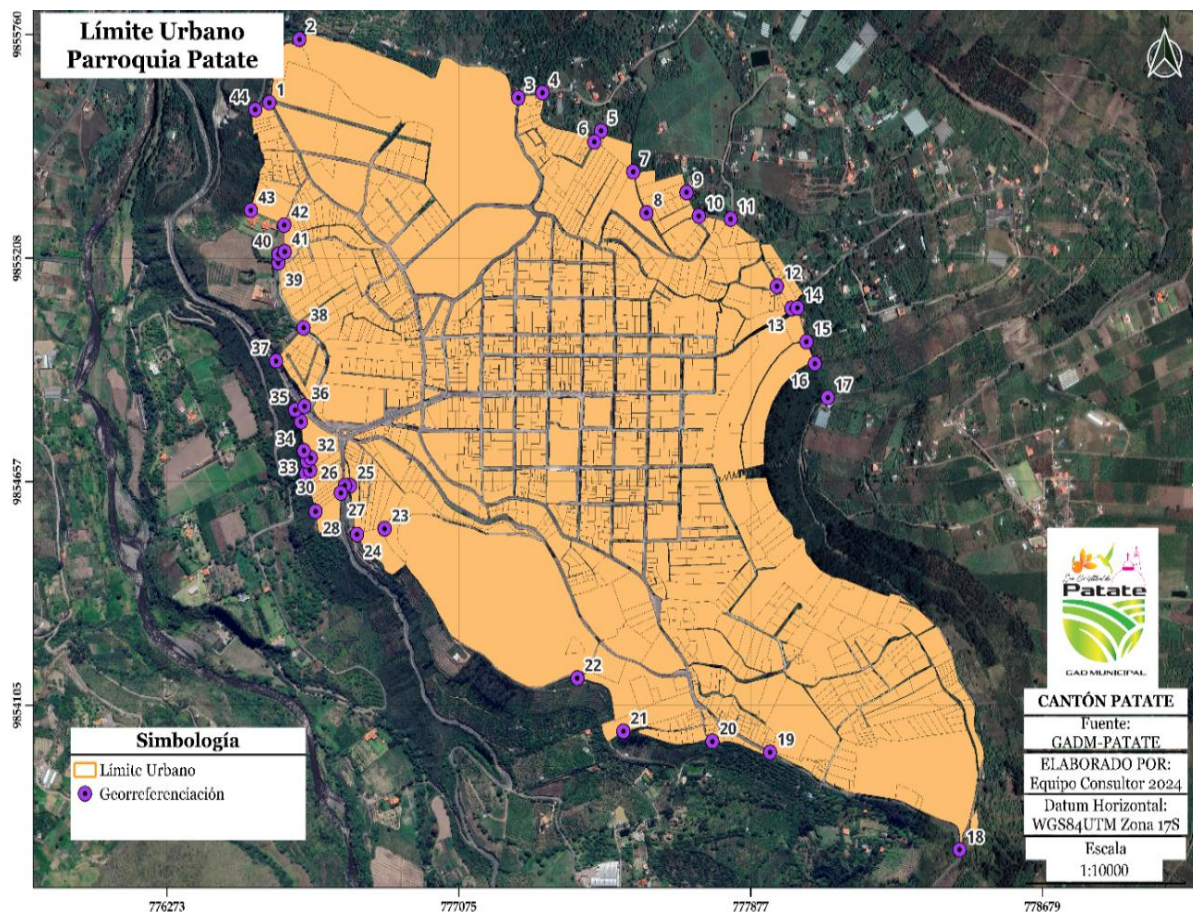
- a) Componente estructurante.-** Es el diagnóstico de la estructura urbano-rural del cantón, cuyo resultado determina la clasificación y subclasificación del suelo cantonal.
- b) Componente urbanístico.-** Formulará las regulaciones respecto a los tratamientos, uso y edificabilidad del suelo en función de la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante y en base al modelo territorial deseado del PDOT Patate 2023-2027; además de establecer los estándares de equipamiento, las reservas de suelo para el nuevo equipamiento, la estructura vial principal, la determinación de los planes complementarios y las unidades de actuación urbanística.
- c) Componente de gestión de suelo.-** Plantea y especifica los instrumentos normativos de planeamiento.
- d) Componente normativo.-** Corresponde a la presente ordenanza PUGS Patate 2025-2033.

DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN TERRITORIAL

Art. 58. Límites urbanos parroquiales.- Los límites constituyen bordes referenciales para generar la aplicabilidad de la normativa correspondiente, se registrarán a los planos respectivos determinados por el PUGS Patate 2025-2033 y a los respectivos cuadros de georreferenciación con sistema de coordenadas WGS84.



Mapa 1: Georreferenciación del límite urbano parroquia Patate



GAD MUNICIPAL



Tabla 1: Georreferenciación del límite urbano parroquia Patate

Georreferenciación del límite urbano parroquia Patate					
Código	Este	Norte	Código	Este	Norte
1	776554,0142	9855591,9559	23	776870,6602	9854541,0156
2	776636,5443	9855748,2139	24	776794,7743	9854527,1210
3	777238,2434	9855603,9853	25	776776,1811	9854647,1512
4	777304,6651	9855616,3183	26	776761,4528	9854647,5043
5	777465,4827	9855522,3940	27	776750,4980	9854629,1080
6	777447,0291	9855495,2207	28	776680,9980	9854583,9980
7	777554,1792	9855421,4999	29	776654,2090	9854677,0095
8	777590,4395	9855320,1674	30	776665,9843	9854684,9992
9	777700,4490	9855370,4690	31	776657,1259	9854707,9304
10	777734,1901	9855312,2221	32	776667,7913	9854715,5957
11	777821,9324	9855304,8335	33	776649,0140	9854733,3273
12	777948,8087	9855139,1259	34	776641,0199	9854805,1366
13	777988,4699	9855084,1826	35	776624,7200	9854834,0200
14	778004,9263	9855085,6611	36	776650,5444	9854843,0170
15	778030,0940	9855002,4504	37	776572,4181	9854954,8710
16	778053,2699	9854948,1903	38	776648,0424	9855036,4112
17	778088,7159	9854864,5678	39	776578,7504	9855196,6127
18	778450,7409	9853749,5190	40	776578,9489	9855217,8853
19	777930,1174	9853989,5382	41	776596,2776	9855224,0683
20	777771,4175	9854016,4057	42	776594,9113	9855289,8767
21	777526,9827	9854041,4585	43	776503,0057	9855326,5501
22	777400,2579	9854172,6121	44	776515,1780	9855574,7467



Mapa 2: Georreferenciación del límite urbano cabecera parroquial El Triunfo

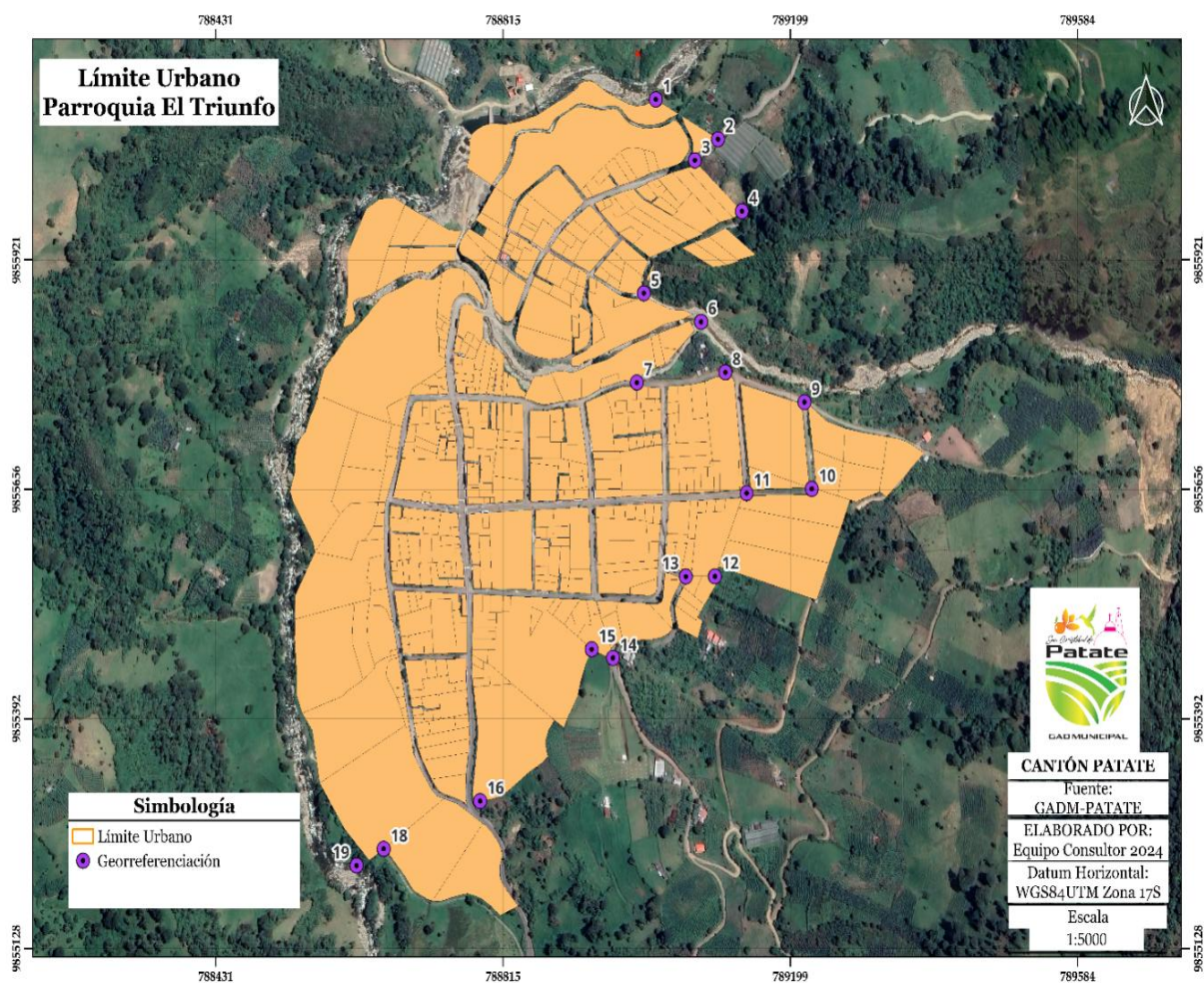
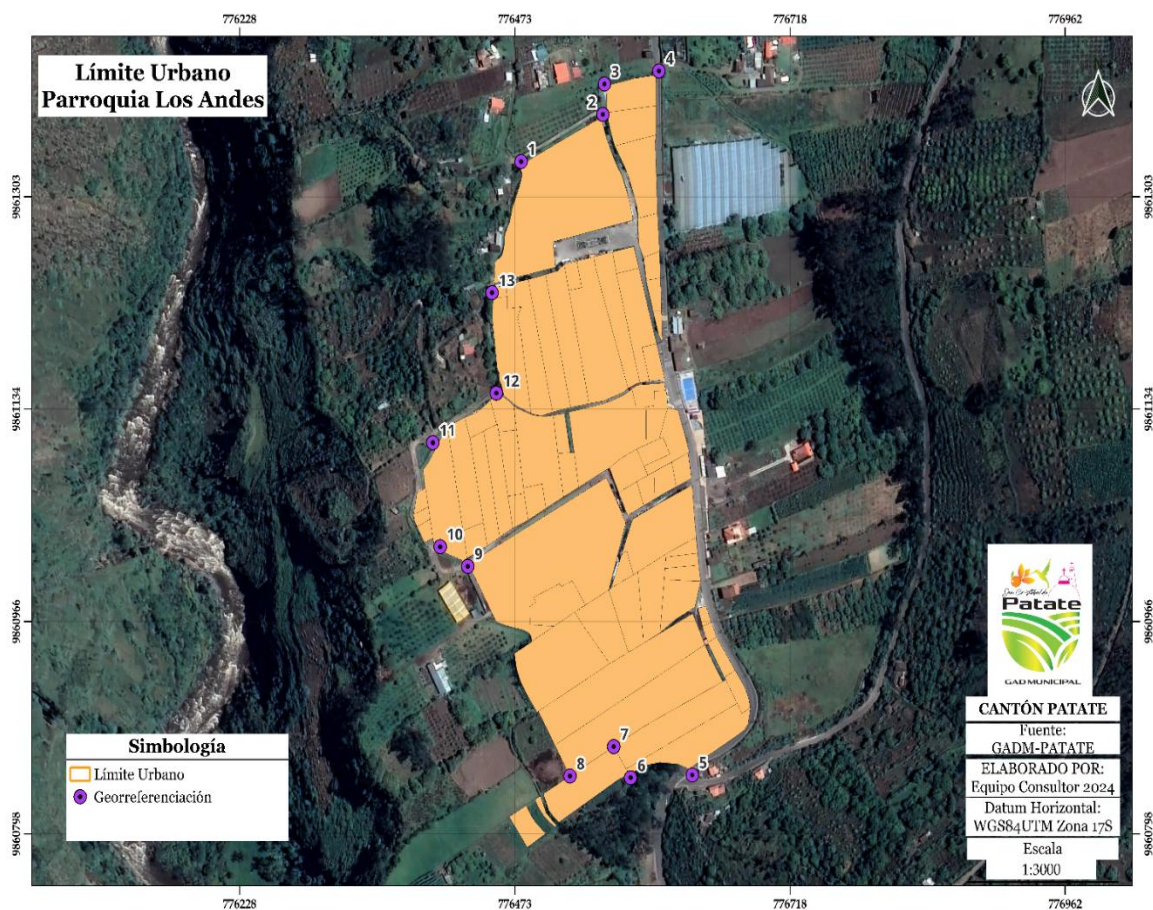


Tabla 2: Georreferenciación del límite cabecera de la parroquia El Triunfo

Georreferenciación del límite cabecera de la parroquia El Triunfo		
Código	Este	Norte
1	789019,3269	9856105,1942
2	789102,5256	9856059,3797
3	789071,5693	9856035,0909
4	789134,5173	9855976,5692
5	789003,3530	9855882,1143
6	789079,9050	9855849,1736
7	788993,9902	9855779,2672
8	789112,4080	9855791,0440
9	789218,1291	9855756,7340
10	789227,9783	9855656,8977
11	789140,7635	9855651,9421
12	789098,4008	9855556,1875
13	789059,5442	9855555,9881
14	788962,0596	9855462,3161
15	788933,6090	9855472,2405
16	788784,3568	9855297,4886
17	788849,8565	9855105,0297
18	788655,3788	9855242,5257
19	788619,1292	9855223,3816



Mapa 3: Georreferenciación del límite urbano cabecera parroquial Los Andes



GAD MUNICIPAL



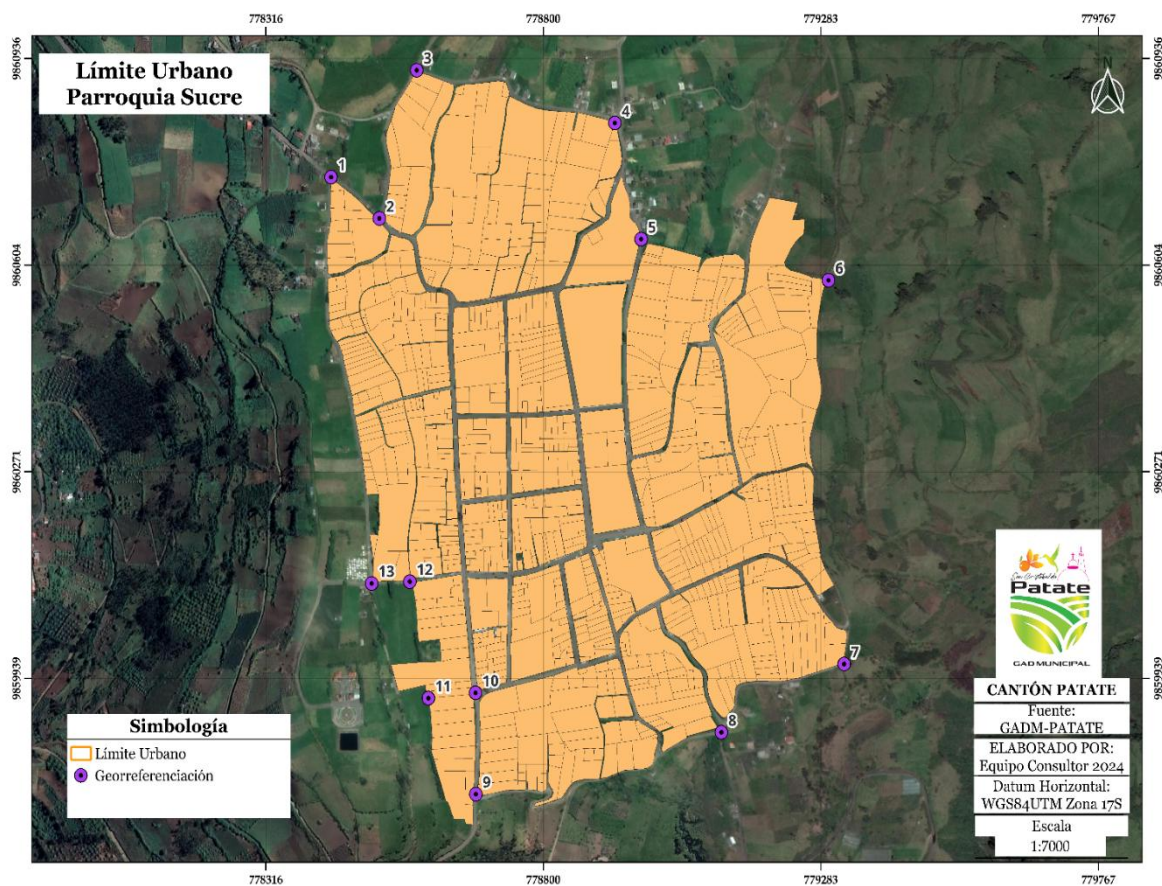
Tabla 3: Georreferenciación del límite cabecera de la parroquia Los Andes

Georreferenciación del límite cabecera de la parroquia Los Andes		
Código	Este	Norte
1	776478,5810	9861330,3667
2	776551,2189	9861367,6828
3	776552,6017	9861391,8113
4	776601,0543	9861402,1624
5	776630,6740	9860844,6183
6	776575,9094	9860842,5014
7	776560,8778	9860867,1080
8	776521,9877	9860843,7981
9	776431,1993	9861009,8437
10	776406,6511	9861025,3795
11	776400,1413	9861107,7751
12	776456,6100	9861147,0548
13	776452,7192	9861226,5554

GAD MUNICIPAL



Mapa 4: Georreferenciación del límite urbano cabecera parroquial Sucre



GAD MUNICIPAL



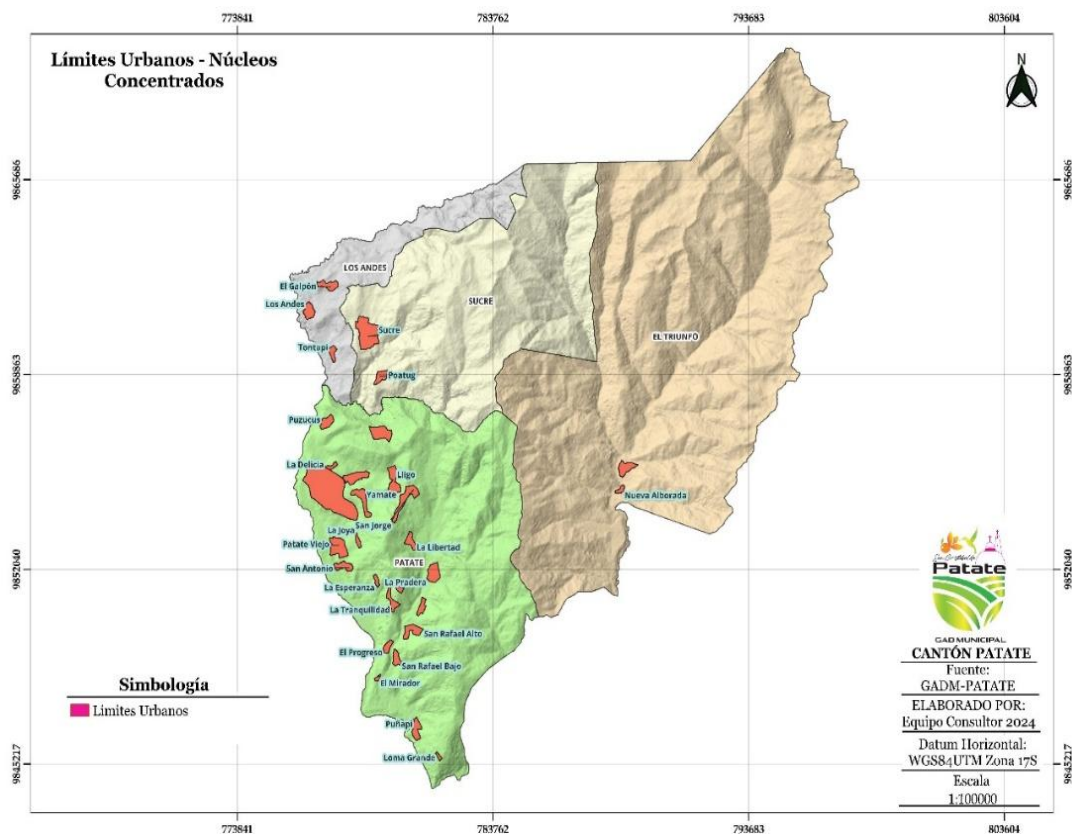
Tabla 4: Georreferenciación del límite cabecera de la parroquia Sucre

Georreferenciación del límite cabecera de la parroquia Sucre		
Código	Este	Norte
1	778429,7669	9860745,1857
2	778513,9266	9860678,7090
3	778579,0001	9860917,1682
4	778924,1968	9860832,2751
5	778969,9850	9860645,3741
6	779296,3130	9860579,2264
7	779323,6301	9859961,8446
8	779109,7102	9859851,9873
9	778682,0587	9859752,5597
10	778681,4950	9859915,5705
11	778599,2564	9859906,8722
12	778566,9620	9860094,3963
13	778500,4456	9860091,5004

Art. 59. Asentamientos humanos delimitados en suelo rural.- Se han considerado como asentamientos humanos delimitados en suelo rural de producción los polígonos de los siguientes barrios, caseríos o comunidades de acuerdo al cuadro respectivo y georreferenciación con sistema de coordenadas WGS84 y en el mapa respectivo que consta a continuación.



Mapa 5: Asentamientos humanos delimitados



GAD MUNICIPAL



Tabla 5: Asentamientos humanos delimitados en suelo rural

Asentamientos humanos delimitados en suelo rural		
	Nombre	Superficie (ha)
1	El Galpón	19,173
2	Poatug	14,286
3	Mundug	27,082
4	Quinlata	17,154
5	Yamate	9,224
6	Lligo	25,077
7	San Jorge	30,669
8	Patate Viejo	24,172
9	La Tranquilla	9,715
10	Leitillo	9,477
11	El Mirador	2,250
12	Puñapí	7,107
13	Tontapí	7,571
14	Putzucus	9,587
15	San Francisco	6,737
16	La Libertad	12,614
17	La Joya	5,772
18	La Merced	4,080
19	La Esperanza	2,413
20	San Rafael Alto	13,125
21	El Progreso	9,873
22	San Rafael Bajo	4,631
23	Loma Grande	3,891
24	Nueva Alborada	4,512
25	Cruz Loma	4,935

CAPÍTULO XI

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Art. 60. Polígonos de intervención territorial.- Son las áreas urbanas o rurales definidas por PUGS Patate 2025-2033, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de



grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Estos polígonos de intervención territorial urbanos permiten la actuación y aplicación de tratamientos urbanísticos, en función de las estructuras territoriales identificadas y que se ejecutarán a partir de políticas y planes específicos, que estructuran en el modelo de ordenamiento territorial.

TRATAMIENTO URBANÍSTICO

Son lineamientos que se proponen a través de estrategias de planeamiento urbanístico que orientan acciones y concretan la aplicación en el territorio de los tratamientos urbanísticos establecidos en la normativa, por tanto, son procedimientos o disposiciones para la intervención o transformación del suelo o su infraestructura, o la modificación de sus usos. Estos tratamientos asignados son directrices puntuales que orientan y se asignan a cada polígono de intervención territorial en el área urbana o rural.

Art. 61. Tratamientos urbanísticos del suelo urbano.- Para cada uno de los PIT, se han asignado y establecido los tratamientos de Conservación, Consolidación, Desarrollo, Mejoramiento Integral y Sostenimientos, y su aplicación se sujetará a lo establecido en la LOOTUGS; se detallan en los siguientes mapas y cuadros:

GAD MUNICIPAL



Mapa 6: Parroquia Patate

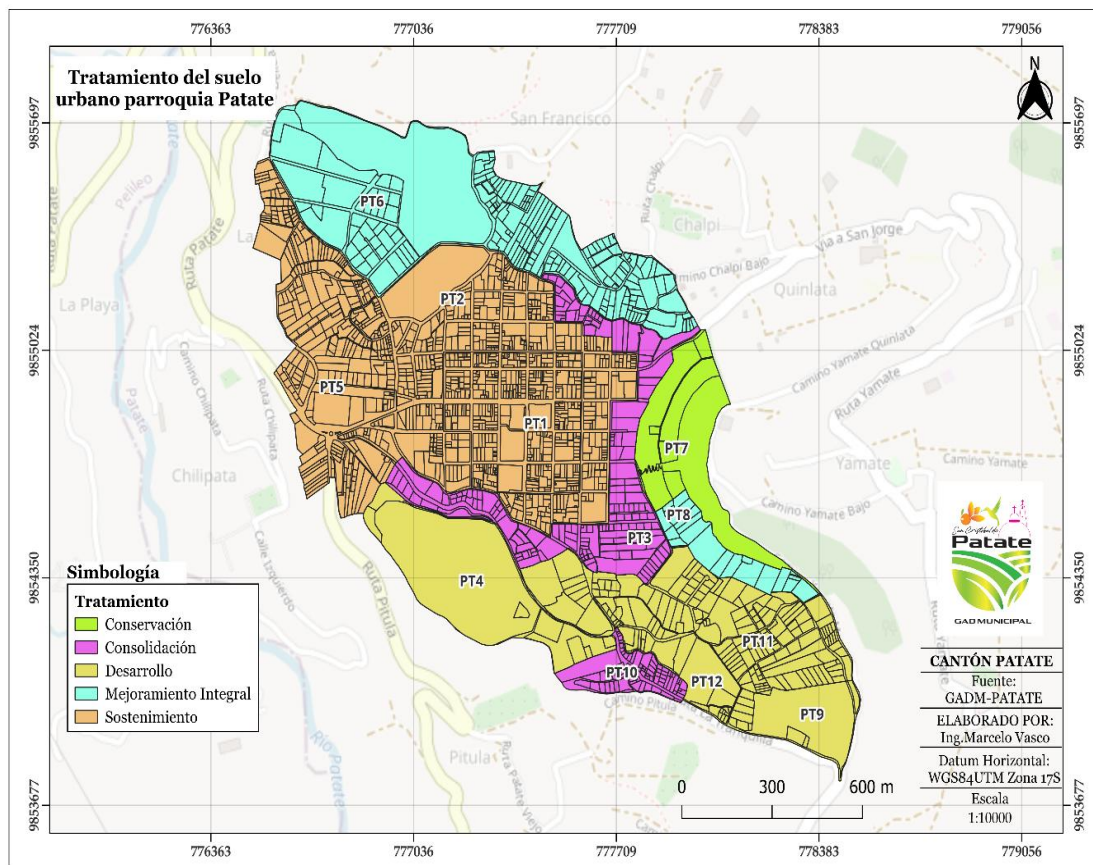


Tabla 6: Polígonos de intervención territorial parroquia Patate

Polígonos de intervención territorial cabecera parroquia Patate		
Código	Subclasificación	Tratamientos urbanístico
PT1	Suelo urbano consolidado	Sostenimiento
PT2	Suelo urbano consolidado	Sostenimiento
PT3	Suelo urbano no consolidado	Consolidación
PT4	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo
PT5	Suelo urbano no consolidado	Sostenimiento
PT6	Suelo urbano no consolidado	Mejoramiento integral
PT7	Suelo urbano de protección	Conservación
PT8	Suelo urbano no consolidado	Mejoramiento integral
PT9	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo
PT10	Suelo urbano no consolidado	Consolidación
PT11	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo
PT12	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo



Mapa 7: Parroquia El Triunfo

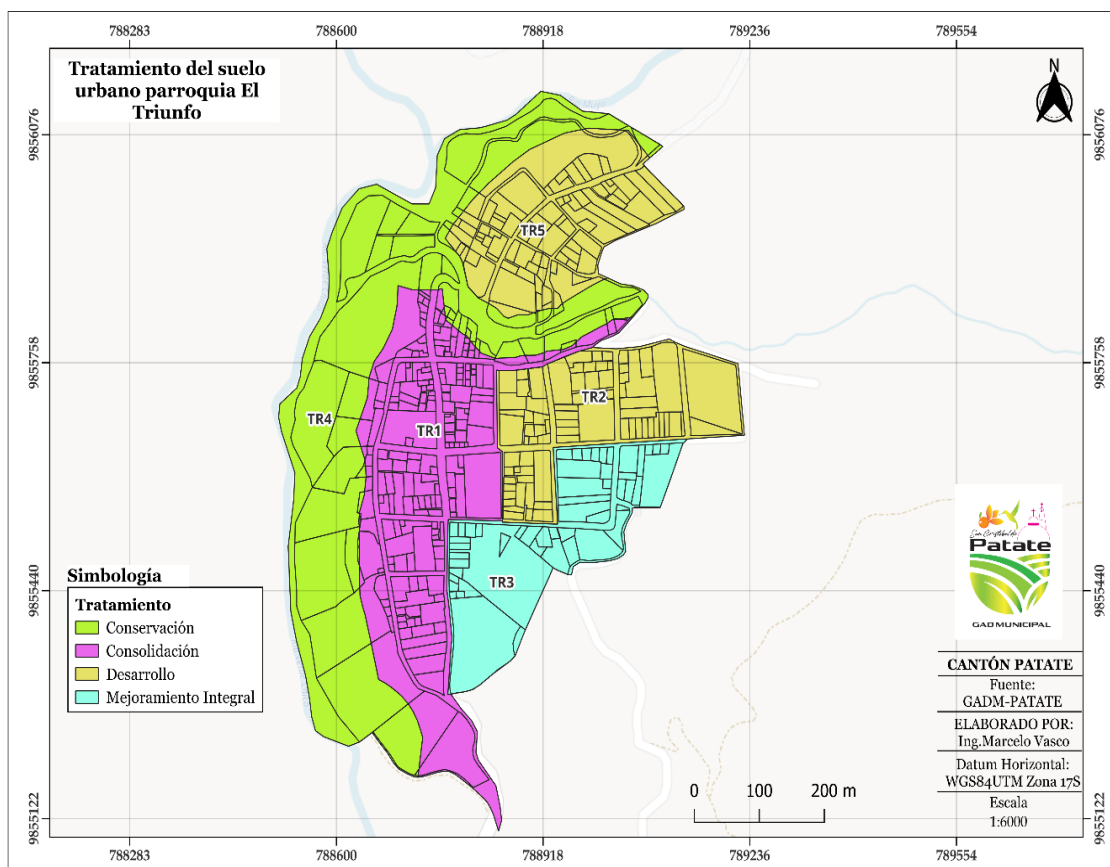


Tabla 7: Polígono intervención territorial cabecera parroquial El Triunfo

Polígonos de intervención territorial cabecera parroquia El Triunfo		
Código	Subclasificación	Tratamiento urbanístico
TR1	Suelo urbano no consolidado	Consolidación
TR2	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo
TR3	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo
TR4	Suelo urbano de protección	Conservación
TR5	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo



Mapa 8: Parroquia Los Andes

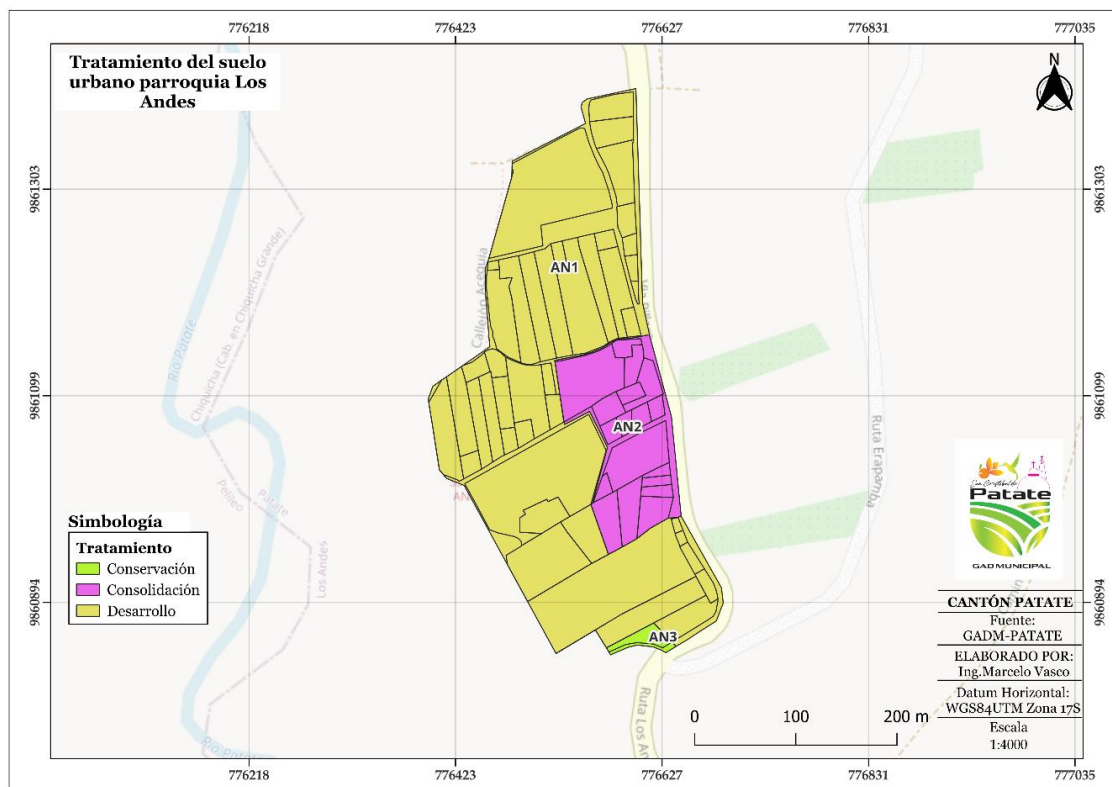


Tabla 8: Polígono intervención territorial cabecera parroquia Los Andes

Polígonos de intervención territorial cabecera parroquia Los Andes		
Código	Subclasificación	Tratamiento urbanístico
AN1	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo
AN2	Suelo urbano no consolidado	Consolidación
AN3	Suelo urbano de protección	Conservación



Mapa 9: Parroquia Sucre

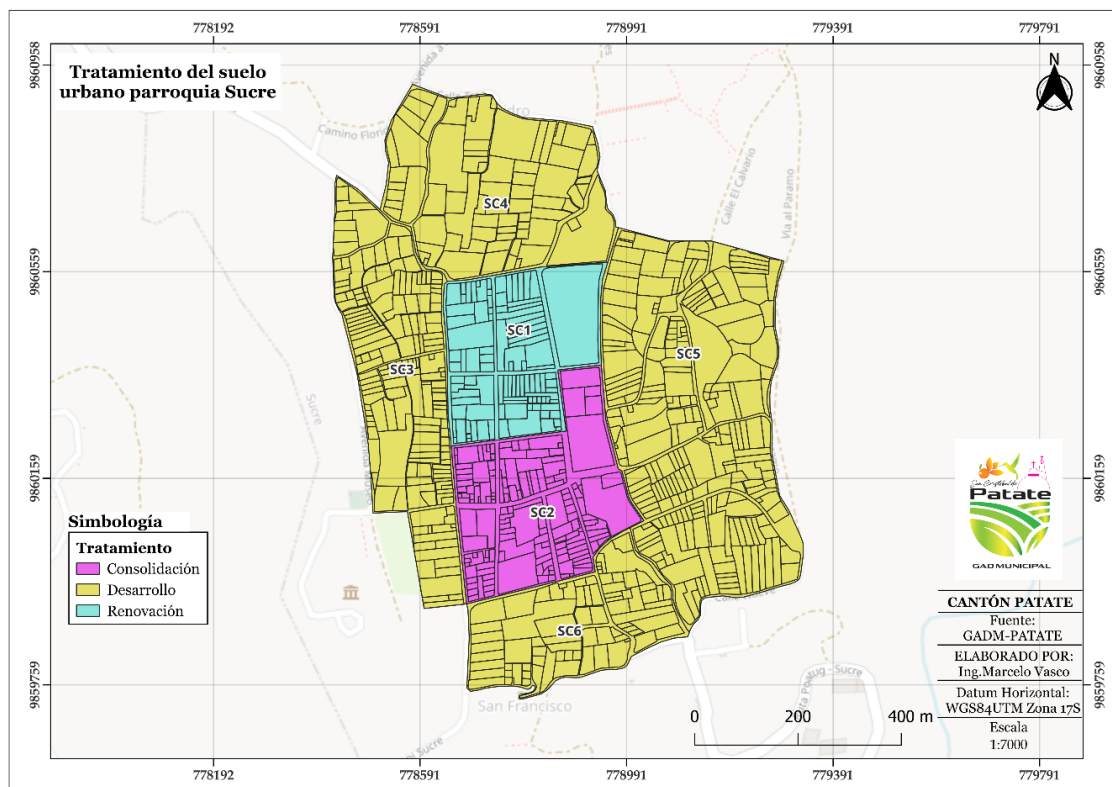


Tabla 9: Polígono intervención territorial parroquia Sucre

Polígonos de intervención territorial cabecera parroquia Sucre		
Código	Subclasificación	Tratamiento urbanístico
SC1	Suelo urbano consolidado	Renovación
SC2	Suelo urbano consolidado	Consolidación
SC3	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo
SC4	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo
SC5	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo
SC6	Suelo urbano no consolidado	Desarrollo

Art. 62. Tratamientos urbanísticos del suelo rural.- Para cada uno de los PIT, se han asignado y establecido los tratamientos de conservación, desarrollo, mitigación, promoción productiva y recuperación, su aplicación se sujetará a lo establecido en la LOOTUGS; se detallan en los siguientes mapas y cuadros:



Mapa 10: PIT rural cantón Patate

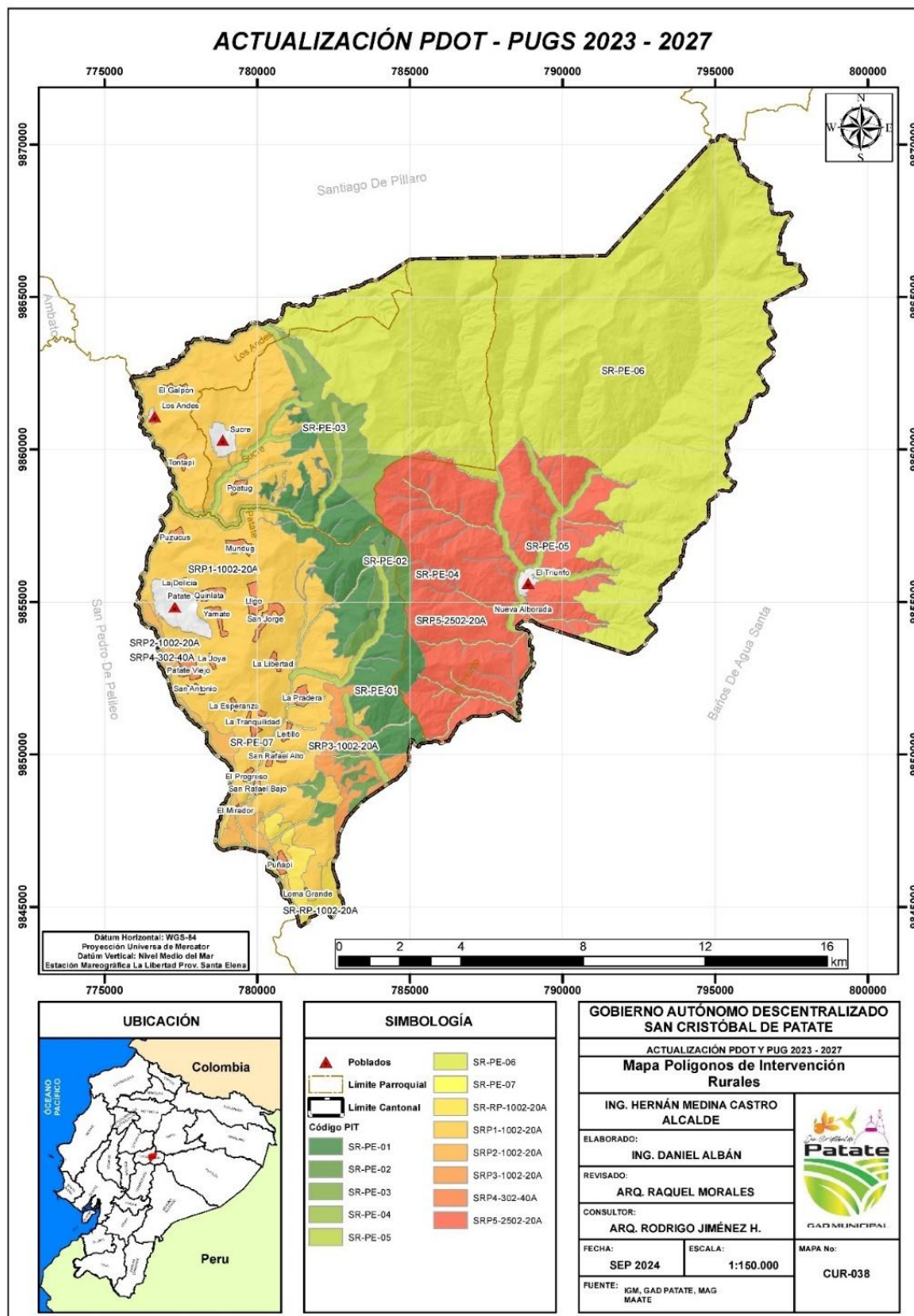


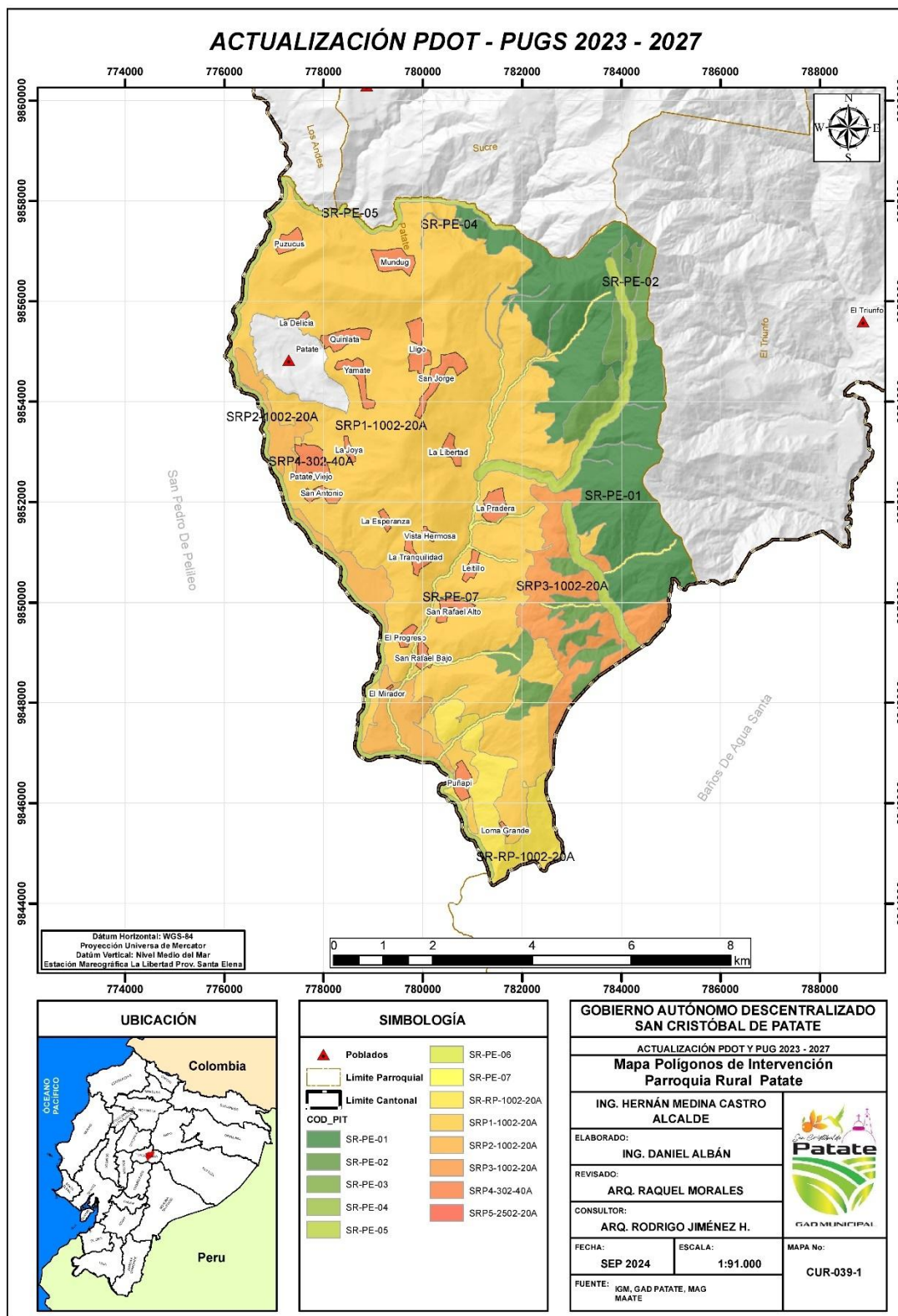
Tabla 10: Tratamientos urbanísticos del suelo rural

Tratamientos urbanísticos del suelo rural		
PIT código	Subclasificación	Tratamiento
SR-PE-01	Suelo rural de protección	Conservación
SR-PE-02	Suelo rural de protección	Conservación
SR-PE-03	Suelo rural de protección (Bosque Llanganates)	Conservación
SR-PE-04	Suelo rural de protección (drenes)	Conservación
SR-PE-05	Suelo rural de protección (Franja ríos)	Conservación
SR-PE-06	Suelo rural de protección (Llanganates)	Conservación
SR-PE-07	Suelo rural de protección (Quebradas)	Recuperación
SRP1-1002-20A	Suelo rural de producción	Promoción productiva
SRP2-1002-20A	Suelo rural de producción	Promoción productiva
SRP3-1002-20A	Suelo rural de producción	Promoción productiva
SRP4-302-40B	Suelo rural de producción	Desarrollo
SRP5-2502-20A	Suelo rural de producción (Corredor Llanganates- Sangay)	Recuperación
SR-RP-1002-20A	Suelo rural de producción	Recuperación

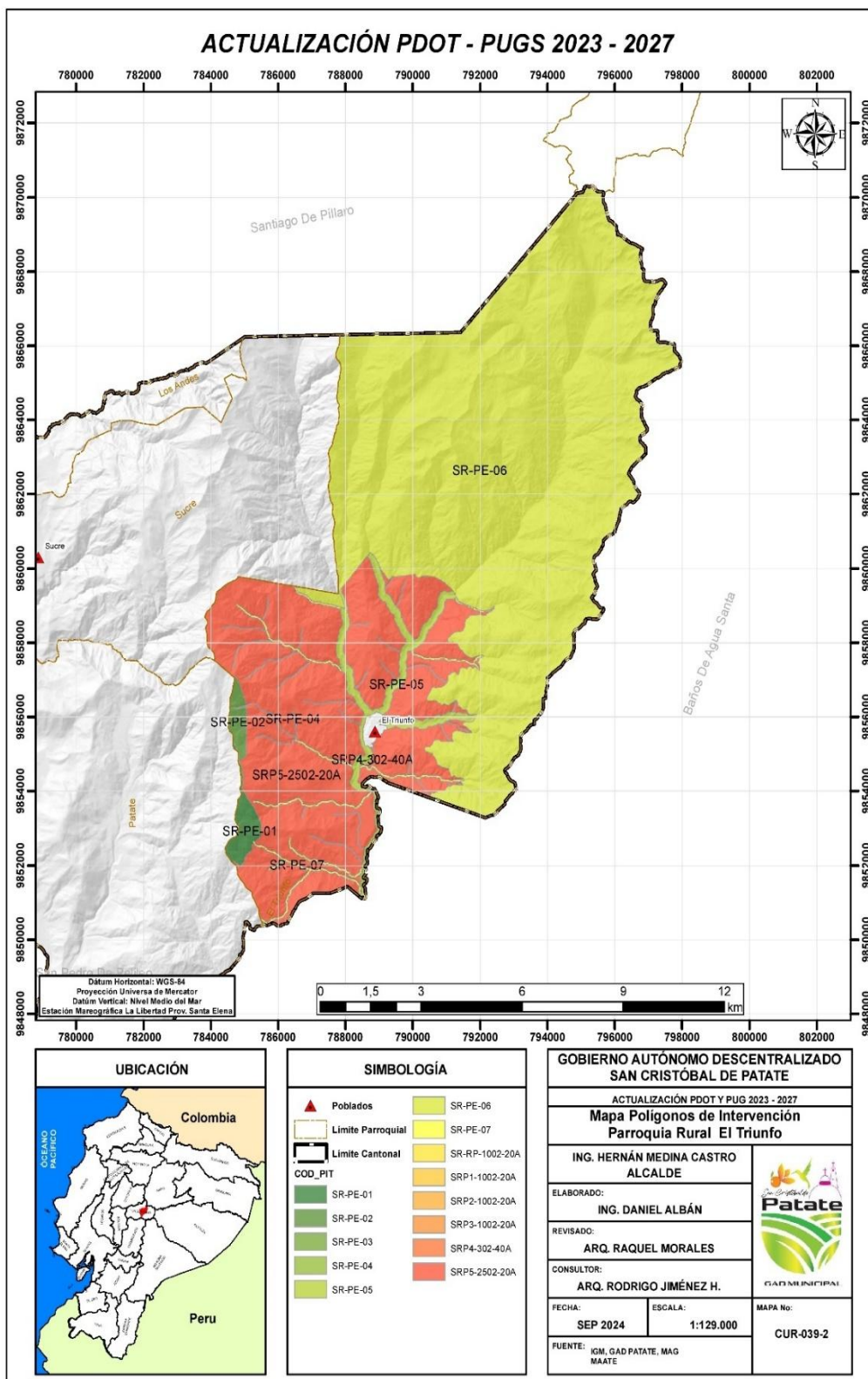
GAD MUNICIPAL



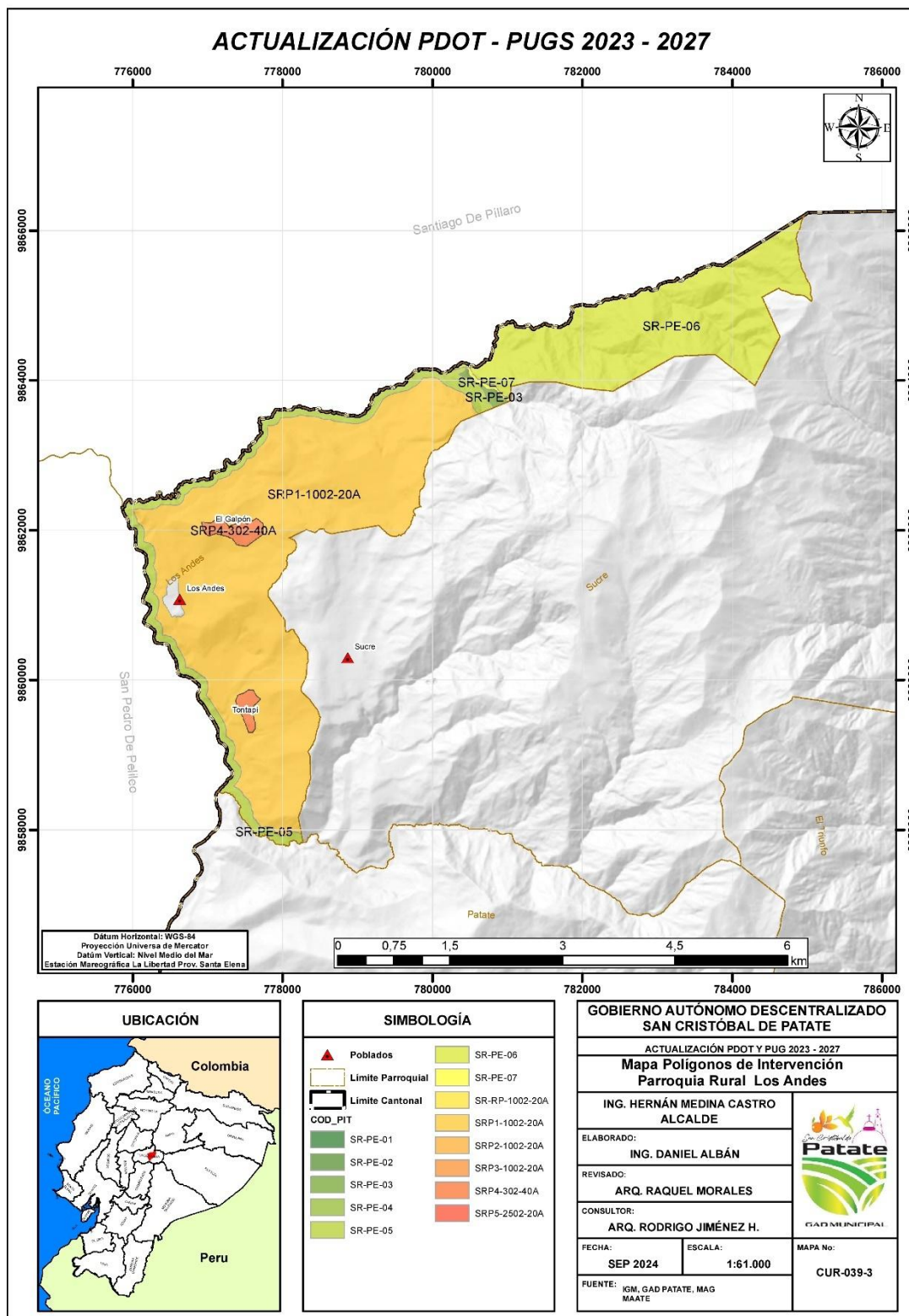
Mapa 11: PIT rural parroquia Patate



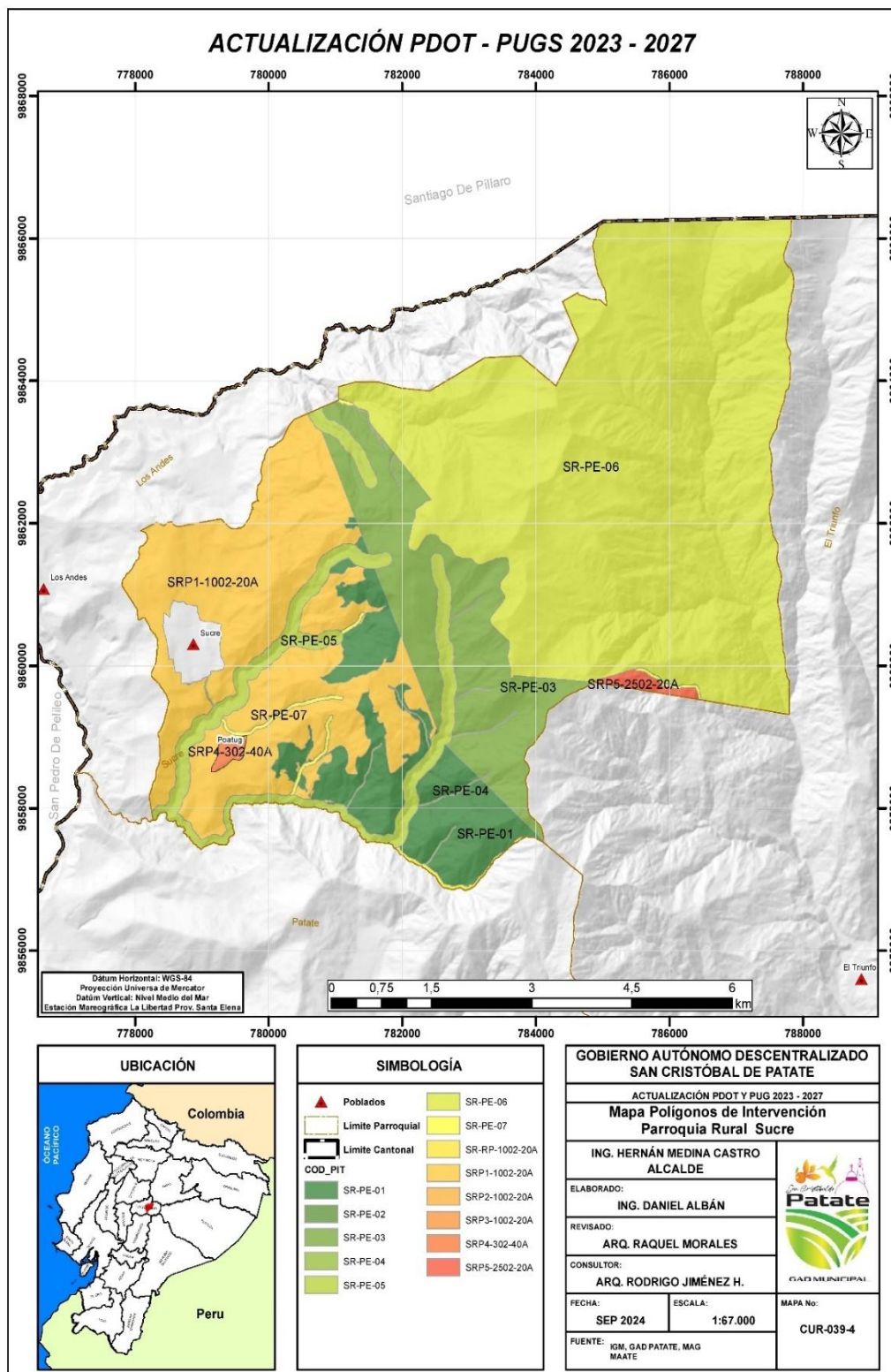
Mapa 12: PIT rural parroquia El Triunfo



Mapa 13: PIT rural parroquia Los Andes



Mapa 14: PIT rural parroquia Sucre



TRATAMIENTOS DEL SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN

En este nivel de uso se encuentran las categorías de ordenación, cuya asignación de uso está encaminada a la producción, sea esta ganadera, agrícola o agroindustrial, a desarrollarse en suelos con aptitud para este tipo de actividades.

Art. 63. Tratamiento de promoción productiva.- Este tratamiento 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 y una vida digna de sus habitantes. En estos suelos se pretende un enfoque a garantizar la seguridad y soberanía alimentaria. Se restringe el uso de la vivienda y el fraccionamiento del suelo con fines urbanos.

Art. 64. Zona de promoción productiva agrícola.- Están constituidas por terrenos de mayor vocación agrícola, que utilizan los sistemas de cultivos propios del lugar. Estas áreas se ubican en pendientes menores al 50%. Las unidades ambientales que se encuentran dentro de esta categoría son mosaicos de cultivos y pastos. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- Agricultura.

Compatible:

- Vivienda unifamiliar.
- Preservación estricta.
- Conservación.
- Mejora ambiental.
- Restauración de espacios de interés actividades científico culturales.
- Excursionismo y camping/glamping.
- Turismo comunitario restringido.
- Actividades productivas sostenibles.
- Manejo de potreros y pastoreo.



- Uso forestal de protección.
- Huertos familiares.
- Fincas integrales.

Condicionado:

- Turismo y afines.
- Infraestructura.
- Usos de suelo y actividades relativos a equipamiento comunal.
- Invernaderos.
- Construcciones ligadas a la actividad ganadera.
- Crianza industrial de animales menores, depósitos y preparación de abono.

Prohibido:

- Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Art. 65. Zona de promoción productiva agrícola frutícola.- Son las áreas localizadas en las zonas bajas de las parroquias Los Andes, El Triunfo, Sucre y parroquia Patate, en las que se puede implementar proyectos productivos, las unidades ambientales que comprenden son principalmente las de mosaico (Asociaciones) de aguacate, mandarina, frutales, maíz y pastos. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- Agricultura y fruticultura.

Compatible:

- Vivienda unifamiliar.
- Preservación estricta.



- Conservación.
- Mejora ambiental.
- Restauración de espacios de interés.
- Actividades científico culturales.
- Excursionismo y contemplación.
- Camping/glamping.
- Pesca deportiva/recreativa.
- Turismo comunitario.
- Deportes ecuestres.
- Bicicleta de montaña y sus especialidades.
- Viveros.
- Huertos de plantas medicinales.
- Manejo de potreros y pastoreo.
- Uso forestal.
- Huertos familiares.
- Fincas integrales.

Condicionado:

- Servicios de transporte y comunicación.
- Turismo y afines, infraestructura.
- Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
- Comercio de abonos, alimentos balanceados, semillas.



- Usos de suelo y actividades relativos a equipamiento comunal.
- Invernaderos.
- Construcciones ligadas a la actividad ganadera.
- Industrias agropecuarias.
- Piscicultura.
- Crianza industrial de animales menores, depósitos, bodegas y preparación de abono.

Prohibido:

- Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso suelo rural de producción; siendo este el suelo rural destinado a actividades agro-productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento, según lo prescrito en el artículo 19 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Art. 66. Actividades agrícolas.- En lo referente a las actividades agrícolas, deberán observarse las siguientes disposiciones, sin causar contradicciones a la ley que rige.

- a) Se evitará la expansión de las áreas agrícolas actuales, sobre terrenos de bosque y otra vegetación leñosa, terrenos con pendientes mayores al 45% y áreas de alto valor ecológico.
- b) Se propiciará el sistema agroforestal, que constituye asociaciones diversas de árboles, arbustos y cultivos, sobre todo en terrenos entre el 30% al 50% de pendiente.
- c) Se propiciará la producción agroecológica que beneficie la calidad de vida de la población, y al ambiente como protección del suelo y protección de los recursos hídricos, evitando el uso de fertilizantes y plaguicidas nocivos o contaminantes.

Art. 67. Actividades agropecuarias.- En lo referente a las actividades agropecuarias, deberá observarse las siguientes disposiciones:



a) Las construcciones pecuarias requerirán de un permiso de construcción especial; y, deberán cumplir con lo siguiente:

- 1) Para la obtención del certificado de uso de suelo para una construcción especial, el peticionario deberá adjuntar el informe favorable emitido por la Agencia de Regulación y Control Fito y Zoo Sanitario; así, como también el certificado, registro o licencia ambiental según corresponda, emitido por la autoridad ambiental competente.
- 2) En consideración a lo establecido por la Agencia de Regulación y Control Fito y Zoo Sanitario, en relación al aislamiento con centros poblados y vías de acceso.- Los nuevos predios avícolas comerciales de cualquier finalidad productiva, deben instalar sus galpones a una distancia mínima de 3 kilómetros en línea recta de los centros poblados, además, deben ubicarse a una distancia mayor a 200 metros de las vías troncales, mayor a 50 metros de caminos vecinales secundarios y 30 metros de caminos de tercer orden.
- 3) Una vez obtenido el certificado de uso de suelo el peticionario deberá cumplir con la normativa vigente para la obtención de los permisos de construcción.

b) Las construcciones agrícolas (Invernaderos) requerirán de una autorización de construcción especial; y, deberán cumplir con lo siguiente:

- 1) Solicitud de autorización de construcción de invernadero adjuntando el croquis del sistema de recolección y evacuación de agua lluvia, dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, la solicitud impresa en especie valorada y firmada por el propietario del invernadero.

La autorización será emitida previa inspección técnica del Departamento Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Art. 68. Aprovechamiento forestal.- En lo referente al aprovechamiento forestal, deberá observarse las siguientes disposiciones:

a) Los aprovechamientos forestales deben sujetarse a lo que los organismos competentes dispongan.

Art. 69. Actividades turísticas, recreativas y de descanso.- Sin perjuicio de las autorizaciones que deberá otorgar la autoridad competente, en lo referente a actividades turísticas, recreativas y de descanso, deberá observarse las siguientes disposiciones:



- a) Se fomentará el aprovechamiento ecoturístico de las áreas de alto valor ecológico y áreas de producción primaria de manera sostenible, para lo cual se deberán elaborar planes de manejo, que permitan dimensionar el tipo de actividades, así como determinar la capacidad de carga turística que pudieren soportar.
- b) Se deberá impulsar la rehabilitación o restauración de edificaciones preexistentes y nuevas construcciones amigables con el entorno, para el alojamiento de paso o alojamiento temporal de turistas y actividades destinadas al turismo en el área rural.
- c) Todas las actividades turísticas tendrán que contar con su respectivo permiso.
- d) Las construcciones para actividades turísticas serán realizadas con materiales sostenibles y amigables con el ambiente.
- e) Se permitirá alojamiento de paso, únicamente en las franjas de las vías intercantonales.

TRATAMIENTOS DEL SUELO RURAL DE PROTECCIÓN

Art. 70. Tratamiento urbanístico de recuperación.- Es el tratamiento establecido para aquellos suelos de producción que han sufrido proceso de desgaste, debido al desarrollo de las actividades productivas. Los tratamientos de recuperación acciones como la reforestación la agroecología, la agricultura orgánica, prácticas de conservación de suelos.

El objetivo fundamental de estas categorías es la conservación y recuperación de áreas naturales donde existan ecosistemas sensibles, considerados de especial importancia por sus valores ecológicos, paisajísticos, científicos y culturales.

Generalmente estas zonas se encuentran con cobertura vegetal primaria y en transición, en esta zona además se encuentran las vertientes de agua de donde toman las juntas de agua y juntas de regantes.

Art. 71. Usos recomendables.- Turismo, conservación, restauración ecológica e investigación, siempre y cuando las condiciones socioeconómicas y ecológicas lo permitan.

Art. 72. Concesiones de aprovechamiento de otros productos del bosque.- Previa presentación de la respectiva propuesta técnica, la cual debe ser aprobada



por el organismo correspondiente en este caso el Ministerio de Ambiente, Agua y Transición Ecológica (MAATE), ésta institución es la encargada de establecer las condiciones y modalidades que permitirán su aprovechamiento, así como su reposición, conservación, manejo y uso, de acuerdo al reglamento propuesto por la Ley Forestal vigente.

En el caso de extracción o recolección de productos diferentes de la madera como son: Flores, hojas, frutos, cortezas, raíces, resinas, aceites, musgos, líquenes, hongos y otros, para su respectiva comercialización o industrialización, se requiere de la autorización del Ministerio de Ambiente, Agua y Transición Ecológica (MAATE) mediante los permisos de extracción.

Las extracciones con fines de autoconsumo para satisfacer las necesidades básicas de salud, vivienda y alimentación, no se requiere de los permisos y requisitos anteriormente descritos:

- a) **Usos recomendables con restricciones.-** Extracción de madera, extracción de productos no maderables, agroforestería.
- b) **Usos no recomendables.-** Parcelación de lotes, infraestructura vial e infraestructura urbana y/o industrial.

Con fines de ordenamiento del uso de la tierra, en zonas adyacentes a la carretera puede establecerse una franja de uso agropecuario mediante sistemas agroforestales o agrosilvopastoriles.

Se encuentra conformado por un mosaico heterogéneo de ecosistemas naturales, agroecológicos, caracterizados por la presencia de vivienda dispersa y en proceso de consolidación. En estas áreas interactúan y se articulan procesos culturales, ecológicos y tecnológicos con el objeto de promover el uso adecuado de los diversos ecosistemas sin contribuir a su degradación. Esta categoría pretende lograr un balance entre los recursos naturales disponibles y la demanda de la población. Comprende las unidades ambientales como mosaicos de cultivos y pastos en densidades de 15 y 30 hab./ha.

Art. 73. Áreas de agricultura residencial.- Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- Huertos familiares.



Compatible:

- Vivienda unifamiliar.
- Mejora ambiental.
- Restauración de espacios de interés.
- Actividades científico culturales.
- Excursionismo y contemplación.
- Camping/glamping.
- Turismo comunitario restringido.
- Deportes ecuestres.
- Bicicleta de montaña y sus especialidades.
- Actividades productivas sostenibles.
- Prácticas relacionadas con actividades agrícolas.
- Transformaciones de regadío.
- Uso forestal de protección.
- Fincas integrales.

Compatible:

- Usos de suelo y actividades relativos a la producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda.
- Servicios de transporte y comunicación.
- Turismo y afines.
- Alimentación.
- Infraestructura.



- Comercio de abonos, alimentos balanceados y semillas.
- Usos de suelo y actividades relativos a equipamiento comunal.

Prohibido:

- Todos los usos que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Art. 74. Los tratamientos urbanísticos.- Para suelo rural son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico en el área rural. Los tratamientos se encuentran definidos en cada polígono de intervención territorial, de acuerdo a sus características; por tanto, para el suelo rural de protección que es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección.

No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

Art. 75. Tratamiento recuperación.- En esta zona se permitirá los usos agrícolas, forestales, agroforestales y de reforestación. El uso se dará en concordancia a las políticas locales que especifiquen los organismos pertinentes sobre el medio ambiente. A efectos de garantizar la protección del ambiente, la asignación del uso y ocupación del suelo este se distribuye a lo largo de zonas donde se encuentran ubicados asentamientos humanos y que por prácticas agropecuarias no tradicionales han sufrido un proceso de deterioro ambiental o paisajístico y su recuperación es necesaria para mantener el equilibrio ecosistémico,

Art. 76. Tratamiento de conservación.- Este PIT está conformado por zonas que se encuentran dentro del parque nacional Llanganates, bosque Cerro de los Llanganates y zonas boscosas y por las zonas de protección hídrica y áreas de recarga hídrica y zonas de riesgo, no son susceptibles de aplicación de norma de uso y aprovechamiento, sino únicamente como áreas de protección por su función ecosistémica como recurso natural, no se permite el fraccionamiento.

Art. 77. Áreas de recuperación ambiental.- Son todos los territorios que se encuentran en pendientes sobre el 50% y que actualmente están siendo ocupadas por actividades agrícolas, pecuarias y de vivienda. Los usos asignados para estas



áreas son los siguientes:

Principal:

- Mejora ambiental y sistemas agroforestales.

Compatible:

- Preservación estricta conservación estricta.

Condicionado:

- Restauración de espacios de interés.
- Actividades científico culturales.

Prohibido:

- Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.
- Determinantes adicionales de las categorías de ordenación con nivel de uso de conservación y recuperación.

Art. 78. Fraccionamiento de bosques, humedales y otras áreas ecológicamente sensibles.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), queda prohibido el fraccionamiento del suelo en estas categorías de ordenación en suelos donde exista bosques, humedales y otras áreas que sean ecológicamente sensibles.

Art. 79. Tratamiento urbanístico de conservación.- Están comprendidas entre las cotas de 3.200 y 3.500 m.s.n.m. así como las zonas de páramo contiguas en cotas inferiores o superiores. Dentro de esta categoría se encuentran las unidades ambientales de páramo, pastos, matorrales y bosques nativos.

Corresponden a este nivel de uso espacios naturales protegidos y áreas naturales de protección, áreas de convivencia sustentable.

Los usos de suelo para ésta categoría serán todos aquellos espacios territoriales naturales que sean protegidos que, en el futuro, fueren establecidos o categorizados



como tales por parte de la autoridad correspondiente y que se integren al Sistema Nacional de Áreas Protegidas. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

- Conservación activa.

Compatible:

- Preservación estricta.
- Conservación estricta.
- Mejora ambiental.
- Restauración de espacios de interés.
- Actividades científico culturales.
- Excursionismo y contemplación.
- Camping/glamping.
- Pesca deportiva/recreativa.
- Turismo comunitario restringido.
- Deportes de riesgo que no agredan al ambiente como son escalada, rapel entre otros.
- Actividades productivas sostenibles con transformaciones de regadío.

Prohibido:

- Todo lo que no sea acorde al uso principal y compatible.

Art. 80. Zonas donde existan vertientes y fuentes de agua.- Los territorios que se encuentran por debajo de la cota 3.150 m.s.n.m. y comprenden áreas de aporte para el abastecimiento de los sistemas de agua que se encuentran en estos lugares se acogerán a la Ley de Recursos Hídricos artículos 12, 14, 64, 78, 63, 64 y 83; y a Ley Forestal se acogerán a los artículos 6, 10, 13, 54 y 105.



CAPÍTULO XII

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO O DEL SUELO

Art. 81. Aprovechamiento urbanístico o de suelo.- El aprovechamiento urbanístico a partir de la clasificación de suelo determina las posibilidades de uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la Ley De Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

USO DE SUELO

Art. 82. De los usos de suelo.- El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en la Ley. Los usos están determinados en el PUGS Patate 2025-2033; y, se subdivide en:

- a) Uso general.
- b) Uso específico.

Art. 83. Uso general.- Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial como son las áreas urbanas o las áreas rurales, y por ser el dominante y mayoritario dentro del cantón Patate.

Art. 84. Uso específico.- Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio y permiten materializar el aprovechamiento urbanístico, y son:

- a) **Uso Principal.-** Comprende las actividades aptas conforme las potencialidades y características de productividad y sostenibilidad de la zona. El uso principal coincide con las funciones específicas de una zona determinada y que ofrece mayores ventajas y oportunidades para su desarrollo.
- b) **Uso Complementario.-** Actividades compatibles y complementarias al uso principal que están de acuerdo con la aptitud, su potencial y otras características que permiten la productividad y la sostenibilidad del territorio.
- c) **Uso restringido.-** Es aquel que comprende el desarrollo de actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementarios. Este uso no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que es permitido bajo ciertas condiciones.



- d) Uso prohibido.-** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y tampoco es permitido en una determinada zona. Aquellos usos que no son considerados como principales, complementarios o restringidos, serán prohibidos.

USOS DEL SUELO URBANO

Art. 85. Tipologías de uso de suelo.- Para efectos de la presente ordenanza se establecen como tipologías del uso principal de suelo, los siguientes:

- a) Vivienda (V).
- b) Comercio y Servicios (C).
- c) Múltiple (M).
- d) Industrial (I).
- e) Equipamiento (E).

Art. 86. Vivienda (V).- El uso principal de vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos complementarios o compatibles, edificadas en lotes independientes, o edificaciones unifamiliares o multifamiliares (Viviendas colectivas), diferenciándose, en función de las formas específicas de ocupación, las siguientes jerarquías:

- a) Vivienda de baja densidad (V1).
- b) Vivienda de mediana densidad (V2).
- c) Vivienda de alta densidad (V3).

Art. 87. Vivienda de baja densidad (V1).- Aplicado a zonas residenciales con presencia de usos compatibles a la vivienda, tales como equipamientos de escala barrial, comercio y servicios de uso cotidiano. En esta categoría pueden construirse exclusivamente edificaciones unifamiliares con un máximo de 2 pisos de altura, según se indique en cada polígono de intervención territorial de la presente ordenanza. Con relación a los usos complementarios de comercio y servicios no superará el 70 % del coeficiente de ocupación de suelo (COS) en planta baja y serán ubicados solo en dicha planta, salvo que exista planta libre, entonces podrá usarse la primera planta alta. Las densidades netas para este tipo de vivienda son:

- a) Tipo 1: Menores a 25 viv/ha o menores a 95 hab./ha.



b) Tipo 2: Entre 25 a 45 viv/ha o entre 100 a 165 hab./ha.

Tabla 11: Vivienda de baja densidad (V1)/Tabla de usos

SIMBOLOGÍA: V1	
Uso principal: Vivienda.	
Jerarquía: Vivienda de baja densidad.	
Cobertura: Barrial.	
Usos complementarios:	
E	EQUIPAMIENTO
E1	Equipamiento de alcance barrial.
E2	Educación: Centros de desarrollo infantil, preescolar, escuelas, unidades educativas que incluyen educación inicial y básica, centros de formación y capacitación.
E3	Asistencia social: Guarderías, centros de estimulación temprana, centro de desarrollo infantil tipo A y tipo C.
E4	Cultural: Aulas taller, salas de proyección, salas de uso múltiple de organización barrial que incorporen área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes.
E5	Religioso: Capillas.
E6	Recreación: Plazoletas, parques barriales, parques infantiles, parques lineales y canchas multiuso.
E7	Seguridad pública: Unidades de policía comunitaria.
E8	Salud humana: Equipamientos de primer nivel de atención como la estación de primeros auxilios; puestos de salud, centros de salud tipo A.
E9	Salud animal: Clínicas veterinarias.
E10	Administración y gestión: Casa comunal, junta administradoras, sede de administración y gestión parroquial.
E11	Transporte: Parqueaderos barrial de vehículos y bicicletas, estaciones y/o paradas de taxis, y bicicletas.
E12	Infraestructura: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.
C	COMERCIO
C1	Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor:
	Tiendas de abarrotes.
	Minimercados.
	Frigoríficos y/o carnicerías.
	Panaderías.
	Confiterías.
	Heladerías.
	Pastelerías.
	Farmacias.
	Boticas.
	Bazares.



	Papelerías y útiles escolares.
	Centros de copiado.
	Fruterías.
S1	SERVICIOS (Afines a la vivienda)
	Peluquerías y salones o locales de belleza.
	Baños sauna y turco (SPA).
	Funerarias.
	Locales de venta de videos.
	Lavanderías y tintorerías.
	Talleres de electricistas.
	Talleres de plomeros.
	Talleres de relojeros.
	Talleres de reparación de radio, televisión, computadoras, celulares y electrodomésticos.
	Cabinas telefónicas e internet.
	Peluquerías para mascotas.
	Cajero automático.
	Reparación de artículos deportivos.
	Centros de pago de servicios públicos y otros.
P	PRODUCCION INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
P1	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda:
	Arreglo de zapatos.
	Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
R	RESTRINGIDOS
R1	Servicios profesionales:
	Consultorios médicos y odontológicos.
	Consultorios jurídicos.
	Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
	Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
	Oficinas de diseñadores y decoradores de interiores.
	Medicina ancestral.
I	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
I.B.I.1	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.
Los usos I.B.I.1 y I.B.I. 2 se permiten siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para la insonorización, de modo que los ruidos producidos no afecten a los vecinos colindantes (Máximo permitido 40 decibelios). Además, se deberá controlar malos olores, gases y efluentes contaminantes que puedan ser generados en cualquiera de estos procesos productivos.	
I.B.I.2	Conservas de mermeladas, salsas, pasteles y confitería.
USOS PROHIBIDOS	
Todos los usos que no se consideran como complementarios ni restringidos.	

Art. 88. Vivienda de media densidad (V2).- Aplicado a zonas residenciales que



permiten mayor cantidad de actividades económicas, comerciales, además de equipamientos de mayor escala (Sectorial y zonal). En esta categoría pueden construirse edificaciones multifamiliares con un número igual o mayor a 3 pisos de altura según al polígono de intervención territorial PIT al que corresponda. Considérese que para cada polígono de intervención territorial puede haber puntuales restricciones en los usos debido a sus particularidades. Con relación a los usos complementarios de comercio y servicios no superará el 80% del COS en planta baja y serán ubicados solo en dicha planta, salvo que exista planta libre, entonces podrá usarse la primera planta alta. Las densidades netas para este tipo de vivienda son:

- a) Tipo 1: Entre 45 a 70 viv./ha. o entre 165 hab./ha. a 260 hab./ha.
- b) Tipo 2: Entre 70 a 100 viv./ha. o entre 260 hab./ha. a 370 hab./ha

Tabla 12: Vivienda de media densidad (V2)/Tabla de usos

SIMBOLOGÍA: V2	
Uso principal: Vivienda.	
Jerarquía: Vivienda de media densidad.	
Cobertura: Sectorial.	
Usos complementarios:	
Se permiten como usos complementarios todos aquellos usos permitidos como tal en V1, además de ellos se permiten los usos enlistados a continuación:	
E	EQUIPAMIENTO
ES1	Equipamiento de alcance sectorial:
ES2	Educación: Colegios, unidades educativas que incluyen educación inicial, básico y bachillerato, unidades del milenio, centros bilingües, estudios a distancia, escuelas taller.
ES3	Asistencia social: Casas de acogida y cementerio parroquial.
ES4	Cultura: Bibliotecas, cines de pequeña escala, teatros, salas de exposición y centros culturales de escala sectorial que incluyan salas multiuso, aulas taller, biblioteca, áreas verdes recreativas, aulas multimedia, espacio administrativo.
ES5	Religioso: Iglesias, casas parroquiales y conventos.
ES6	Recreación: Plazas, parques sectoriales, parques infantiles y parques lineales.
ES7	Seguridad pública: Estación de bomberos.
ES8	Salud humana: Equipamientos de primer nivel de atención como los Centros de salud tipo B y C.
ES9	Salud animal: Hospital veterinario.
ES10	Transporte: Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular



ES11	Infraestructura: Estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua.
EZ	Equipamiento de alcance zonal:
EZ1	Educación: Institutos tecnológicos o de educación especial, aulas de capacitación, extensiones universitarias (Facultades específicas) y centros de investigación y experimentación.
EZ2	Asistencia social: Centro de reinserción social (Tratamiento de adicciones), Casa de acogida institucional (Para los diferentes grupos de atención prioritaria), Cementerio Urbano que incluya sala de velaciones y servicios exequiales.
EZ3	Cultural: Museos, auditorios, teatros y centros culturales zonales que incluyan salas de exhibición, sala de ensayo y creación, sala multifunción, sala taller multiuso, sala taller con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio administrativo y áreas verdes.
EZ4	Abastecimiento: Mercados minoristas (Productos perecibles y de productos no perecibles).
EZ5	Recreación: Parque de ciudad, parque ecológico, parque de bosque protector en zona urbana, parque intercultural, complejo deportivo o polideportivo que incluya piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, raket, pista de atletismo, gimnasio y áreas verdes.
EZ6	Seguridad pública: Unidad de Vigilancia Comunitaria (UVC).
EZ7	Salud humana: Consultorio de especialidad (es) clínico-quirúrgico, centro de especialidades, centro clínico-quirúrgico ambulatorio (Hospital del día), hospital básico y hospital general.
C	COMERCIO
C1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor:
	Centros comerciales en general.
	Supermercados.
	Comisariatos.
	Joyerías y relojerías.
	Ópticas.
	Librerías.
	Floristerías y venta de plantas.
	Perfumerías y cosméticos.
	Productos naturales.
	Cristalerías.
	Almacenes de artículos de arte.
	Almacenes de artesanías.
	Almacenes de ropa confeccionada en general.
	Almacenes de artículos de cuero.
	Almacenes de textiles.
	Almacenes de música y de instrumentos musicales.
	Almacenes de venta de celulares equipos electrónicos.



	Almacenes de colchones.
	Almacenes de juguetes.
	Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.
	Almacenes de trofeos.
	Almacenes de plásticos.
	Almacenes de artículos para fiestas.
	Almacenes de artículos de decoración.
	Almacenes de artículos de cocina en general.
	Almacenes de venta de alimentos y productos para mascotas.
S	SERVICIOS (Afines a la vivienda)
	Baños sauna y turco (SPA).
	SERVICIOS GENERALES
S1	Servicios de transporte y comunicaciones:
	Estos usos se permiten exclusivamente en vías arteriales y/o colectoras.
	Radiodifusoras.
	Garajes y estacionamientos.
	Oficinas de cooperativas y compañías de taxi.
S2	Servicios de alimentación:
	Restaurantes.
	Picanterías.
	Pollerías.
	Pizzerías.
	Cafés.
	Cervecerías.
	Licorerías.
	Food trucks.
S3	Servicios profesionales:
	Consultorios médicos y odontológicos.
	Consultorios jurídicos.
	Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
	Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
	Oficinas de diseñadores y decoradores de interiores.
	Laboratorios clínicos.
	Clínicas y mecánicas dentales.
	Agencias de publicidad
	Escuelas de formación deportiva.
	Medicina ancestral.
	Notarías.
	Servicios de seguridad.
	Oficinas de empresas de seguridad privadas.
S4	Servicios industriales:
	Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.
	Talleres electrónicos.



S5	Sedes administrativas de organizaciones gremiales:
	Organizaciones gremiales.
	Sindicatos.
	Sedes de organizaciones sociales.
S6	Administración privada:
UR	USOS RESTRINGIDOS
UR1	Los usos relativos a equipamiento de transporte zonal se permiten siempre y cuando respondan a estudios específicos que incluya una justificación en base a un plan de movilidad o que respondan a estudios de origen y destino. Además, que garantice la suficiente accesibilidad vial y que su implantación no cause efectos negativos en el uso principal y/o complementarios de V2.
UR2	Transporte: Terminales locales, terminales de transferencia y de transporte público estación de transporte de carga y maquinaria pesada.
SP	SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA
SP1	Los usos SP2-SP3 se permiten siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para la insonorización, de modo que los ruidos producidos no afecten a los vecinos colindantes (Máximo permitido 40 decibelios). Se permiten siempre y cuando tengan el espacio adecuado para el funcionamiento propio de este tipo de usos, de modo que no necesiten.
SP2	Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.
SP3	Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta 4 toneladas.
5.	SERVICIOS GENERALES
	Los usos S1 se permiten siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para la insonorización, de modo que los ruidos producidos no afecten a los vecinos colindantes (Máximo permitido 40 decibelios). Se permiten siempre y cuando sean frentistas a vías colectoras y/o arteriales y tengan el espacio adecuado para el funcionamiento propio de este tipo de usos, de modo que no necesiten usar el espacio público como calzada y/o acera para brindar su servicio. Se deberán considerar además los requisitos establecidos por Gestión Ambiental municipal y/o provincial.
S1	Servicios industriales:
	Talleres de alineación y balanceo de llantas.
	Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.
	Talleres mecánicos y electromecánicos.
	Talleres de soldaduras.
	Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos.



I	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
	Se permiten los usos Industria de bajo impacto siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para la insonorización, de modo que los ruidos producidos no afecten a los vecinos colindantes (Máximo permitido 40 decibelios). Además, se deberá controlar malos olores, gases y efluentes contaminantes que puedan ser generados en colectoras y/o arteriales.
	Sombrererías.
	Talabarterías.
	Carpinterías y ebanisterías.
	Joyerías.
	Hojalaterías.
	Cerrajerías.
	Tapicerías.
	Talleres de encuadernación y similares.
	Talleres de producción y montaje de cuadros.
	Imprentas artesanales y offset.
	Talleres de producción de imágenes y estatuas.
	Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.
	Estampados y serigrafía textil.
	Talleres de producción de artículos de yeso.
	USOS PROHIBIDOS
	Todos los usos que no se consideran como complementarios ni restringidos.

Art. 89. Vivienda de alta densidad (V3).- Aplicado zonas residenciales que permiten la máxima edificabilidad y en donde domina el índice de habitabilidad mínimo de 24 m² por habitante, se permiten actividades económicas y comerciales más especializadas. Con relación a los usos complementarios de comercio y servicios no superará el 100% del COS en planta baja y serán ubicados solo en dicha planta, salvo que exista planta libre, entonces podrá usarse la primera planta alta. Las densidades netas para este tipo de vivienda son:

- a) Tipo 1: Entre 100 a 125 viv./ha. o entre 370 hab./ha. a 460 hab./ha.
- b) Tipo 2: Entre 125 a 150 viv./ha. o entre 460 hab./ha. a 555 hab./ha.

Cabe especificar que los PIT con este uso principal son zonas que actualmente tienen altas densidades ya consolidadas debido a una morfología predial de pocas dimensiones, un alto índice de ocupación en planta baja y con una altura promedio de 3 pisos. Estos PIT corresponden a PT-01, que al tener alta densidad y alto nivel de consolidación los equipamientos de mayor escala de ciudad estarán restringidos según el detalle del siguiente cuadro.



Tabla 13: Vivienda de alta densidad con usos zonales/Tabla de usos

SIMBOLOGÍA: V3	
Uso principal: Vivienda.	
Jerarquía: Vivienda de alta densidad.	
Cobertura: Ciudad.	
Usos complementarios:	
Se permiten como usos complementarios todos aquellos usos permitidos como tal en V1 y V2, además de ellos se permiten los usos enlistados a continuación:	
C	COMERCIO
	Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.
	Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.
	Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
	Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
	Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.
	Distribuidoras de productos farmacéuticos.
USOS RESTRINGIDOS	
Bares para consumo de licor y discotecas.	
USOS PROHIBIDOS	
Todos los usos que no se consideran como complementarios ni restringidos.	

Art. 90. Uso múltiple.- Asignado al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de servicios, equipamiento e industriales de bajo impacto; corresponde generalmente a las zonas con características de centralidades urbanas, debido a la gran variedad y concentración de usos.

Dentro de este uso, se determina como zona de impulso turístico a barrios, sectores o tramos viales con locales de diversión, donde podrán ubicarse un uso compatible para actividades de recreación nocturna y serán en el Polígono PT2 donde podrán ubicarse únicamente karaokes y billares; mientras que discotecas y bares para consumo de alcohol y espacio para bailar, además de karaokes y billares será en el polígono PT5; todos bajo los condicionamientos normativos para su funcionamiento.



Tabla 14: Uso principal múltiple

SIMBOLOGÍA: M	
Uso principal: Uso múltiple.	
Jerarquía: Uso múltiple, comercio servicios y diversión.	
Cobertura: Zonal.	
	USOS COMPLEMENTARIOS
	Vivienda de media densidad V2.
	EQUIPAMIENTO
	Seguridad pública: Unidades de policía comunitaria.
	SERVICIOS GENERALES
	Servicios de consumo, venta de licor y entretenimiento.
	Bares.
	Karaoke.
	Discotecas.
	Billares.
	USOS PROHIBIDOS
Todos los usos que no se consideran como complementarios o restringidos.	

Art. 91. Comercial y servicios (CS).- Es el suelo destinado de manera predominante a las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas (Ciudad, sector, barrio, rural), en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, incluso de vivienda, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o colectivas, diferenciándose las siguientes jerarquías:

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



Art. 92. Equipamiento (E).- Son usos de suelo destinados a actividades e instalaciones que generan servicios y bienes para la recreación, cultura, salud, educación, transporte, seguridad y bienestar de la población o la provisión de servicios públicos de infraestructura y que, independientemente de su carácter público o privado, se emplazan en áreas, lotes o edificaciones. Poseen por lo general un carácter articulador y suelen ser compatibles con otros usos y actividades, siendo preciso procurar que su provisión y distribución espacial guarde concordancia con sus ámbitos de cobertura específicos y con una distribución espacial equilibrada en el territorio, en función de los requerimientos de la población, y en base al modelo de ciudad expresado en las centralidades. Los equipamientos proveen servicios sociales, como los de educación, cultura, salud, bienestar social, recreación, deporte y práctica religiosa en tanto que otros brindan servicios públicos como los de seguridad ciudadana, administración y transporte, así como también de infraestructura. Por su jerarquía, magnitud y cobertura, se identifican en cada uno de esos sectores establecimientos y unidades de escala barrial, sectorial, zonal o urbana.

Art. 93. Uso industrial.- Para efectos de la presente ordenanza y en función de la visión de desarrollo cantonal, corresponde al uso de suelo destinado a la implantación de las operaciones y actividades para la obtención, elaboración, manipulación, transformación o tratamiento de materias primas, para producir bienes o productos materiales.

El uso de suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos según el nivel de impacto ambiental, en base a la norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y los planes urbanísticos complementarios de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la normativa ambiental vigente del Ministerio del Ambiente y la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas (CIIU), sugerida por la ONU para todos los estados miembros.

El manejo y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos; y, manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población, deberá cumplir las normas establecidas por la autoridad competente.

- a) Zona industrial de bajo y mediano impacto.**- Se refiere a las actividades relacionadas con la venta y distribución de productos para fines, agroindustriales, producción agrícola, agropecuaria, forestal y otros usos compatibles al sector industrial de mediano impacto estos usos se ubicarán en el sector La Delicia en el polígono PT6.



Actividades artesanales, manufactureras e industriales compatibles con el uso residencial, que no originan movimientos de carga significativos, no precisan grandes espacios de operación y almacenamiento ni generan impactos por descarga de líquidos ni domésticos, emisiones de combustión, ruido, ni grandes volúmenes de desechos sólidos.

Establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados y tienen riesgos inherentes que pueden ser controlados mediante técnicas especificadas en normativa ambiental, por lo cual precisan de instalaciones adecuadas y están condicionados para una compatibilidad con el uso vivienda.

- b) Zona industrial de alto impacto.-** En función de los objetivos y la visión del cantón, se ha determinado únicamente para actividades relacionadas con centros de acopio para la venta y distribución de gas licuado, estos se ubicarán en la zona con tratamientos urbanísticos de desarrollo, como los sectores de La Delicia y Macaló, en los polígonos PT6 y PT9, sujetándose a la normativa pertinente.

Tabla 15: Tipo de industria

Uso industrial	Simbología	Polígono	Observación
Industria de bajo impacto	IBI	PT6 y PT9	Uso restringido
Industria de mediano impacto	IMI	PT6 y PT9	Uso restringido
Industria de alto impacto y/o peligrosa	IAIP	PT6 y PT9	Uso prohibido

USO DEL SUELO RURAL

Art. 94. Objetivo.- El uso y ocupación del suelo rural tiene como objetivo estructurar, permitir y mantener la productividad agrícola, a través de la fijación de los parámetros y normas específicas que tendrán una vigencia mínima de 12 años.

Art. 95. Subclasificación del suelo rural.- El suelo rural en el cantón Patate se lo ha subclasificado en:

- a) Suelo rural de producción.**



b) Suelo rural de protección.

Tabla 16: Polígonos de intervención en el suelo rural

PIT Código	Subclasificación	Lote mínimo (m ²)
SR-RP-1002-20A	Suelo rural de producción	1.000
SR-P1-1002-20A	Suelo rural de producción	1.000
SR-P2-1002-20A	Suelo rural de producción	1.000
SR-P3-1002-20A	Suelo rural de producción	1.000
SR-P4-302- 40B	Suelo rural de producción	300
SR-P5-2502-20A	Suelo rural de producción (Corredor Llanganates-Sangay)	2.500
SR-PE-01	Suelo rural de protección	0
SR-PE-02	Suelo rural de protección	0
SR-PE-03	Suelo rural de protección (Bosque Llanganates)	0
SR-PE-04	Suelo rural de protección (Drenes)	0
SR-PE-05	Suelo rural de protección (Franja ríos)	0
SR-PE-06	Suelo rural de protección (Llanganates)	0
SR-PE-07	Suelo rural de protección (Quebradas)	0

Art. 96. Suelo rural de producción.- En lo referente a las características de ocupación a manejar en cada una de las categorías de ordenación cuyo nivel de uso es la producción, se pondrá énfasis en lo referente al tamaño mínimo de parcela y frentes mínimos de éstas.

Art. 97. Vivienda rural.- Aplicado a los núcleos de asentamientos humanos delimitados que se ubican en suelo rural y que se caracterizan por su alto nivel de fragmentación predial y baja densidad de viviendas, además de estar constituidos como unidades de estructuración social definida y con nombre propio. En el PUGS y de la presente ordenanza se detalla la ubicación de estos núcleos humanos delimitados o concentrados, a los que se les aplicará el uso de vivienda rural: Asentamientos humanos delimitados en el suelo rural cuya densidad neta para este tipo de vivienda es baja con densidad menores a 25 viviendas/ha. o menores a 95 hab./ha.

El diseño de toda infraestructura que se implante en el suelo rural, debe causar el mínimo impacto sobre la aptitud del suelo y deberán adaptarse al del entorno y a la geomorfología del terreno.



Art. 98. Suelo rural de protección.- En lo referente a las características de ocupación a manejar en cada una de las categorías de ordenación cuyo nivel de uso es la protección, se pondrá énfasis en lo referente al tamaño mínimo de parcela y frentes mínimos de éstas.

El suelo rural de protección se encuentra destinado a la protección por sus valores ecológicos, geográficos, geológicos, históricos o arqueológicos y comprende la delimitación de áreas protegidas por el ente rector como el Sistema Nacional de Área Protegidas y Bosques Protectores, las áreas arqueológicas y patrimoniales del inventario del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, las Áreas de Recarga Hídrica, Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) y otras áreas que por sus condiciones ambientales y paisajísticas se determinan como de protección.

El suelo rural de protección no es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo que modifiquen su condición de suelo de protección; por lo que, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento en este tipo de suelo.

Art. 99. Asignación de los usos.- La asignación de usos en suelo rural, en base a los recursos naturales existentes, al valor intrínseco del territorio, su producción, el paisaje, la relación socio cultural y las condiciones actuales del cantón Patate, además de establecer su compatibilización y destino, son las siguientes:

- a) Uso agropecuario (AG).-** Uso destinado a las actividades de producción agrícola, pecuaria y actividades relacionadas. En el cantón Patate estos usos coexisten con asentamientos humanos principalmente dispersos y el nivel o volumen de producción difiere en función de su ubicación geográfica. Estos usos se aplican en suelo de producción que presenta características para el desarrollo de estas actividades, en algunos PIT debido a sus condiciones de relieve, los usos agrícolas o pecuarios se establecen en combinación con especies forestales, constituyendo los sistemas de producción agroforestales o silvopastoriles. Estos usos deberán observar el ordenamiento jurídico vigente en materia ambiental y agraria.
- b) Uso forestal (F).-** Uso destinado a actividades, acciones o instalaciones dirigidas a la plantación de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. Este uso se aplica en suelo de producción que presenta características para el desarrollo de esta actividad. Cabe indicar que estos usos en algunos casos coexisten con asentamientos humanos muy dispersos. Estos usos deberán observar el ordenamiento jurídico vigente en materia ambiental y agraria.



c) Uso de protección ecológica (PE).- Son usos destinados o vinculados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. En el cantón Patate, el uso de protección ecológica se asigna a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Áreas de Bosque Protector, Áreas de Recarga Hídrica, Áreas de Conservación y Uso Sustentable y a las áreas de interés ambiental y paisajístico u otras áreas que por su valor natural deban ser conservadas. Estos usos deberán observar el ordenamiento jurídico vigente en materia ambiental y agraria.

Art. 100. Compatibilidad de usos.- La compatibilidad de usos se define como la convivencia armónica entre actividades, que no generen conflicto entre ellas, de conformidad con la vocación del territorio.

El derecho a desarrollar una actividad está condicionado a las obligaciones establecidas en la norma que determine las normas de arquitectura y urbanismo para el cantón Patate, y los requerimientos y/o condiciones de funcionamiento determinadas por el ente rector y entidades vinculadas a la materia.

Art. 101. De la compatibilidad de usos de suelo no previstos.- Para los usos de suelo no previstos en el instrumento técnico de planificación del uso y gestión de suelo integrante en la presente ordenanza, y que exista interés de emplazarlo en un ámbito y/o polígono de intervención territorial determinado del cantón, su incorporación queda condicionada al análisis de compatibilización correspondiente que realizará el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; y, será aprobado por el Concejo Municipal.

Art. 102. Usos en suelos pre existentes.- En suelo rural se reconoce como usos preexistentes a aquellos emplazados en forma previa a la aprobación de la presente ordenanza. En caso de incompatibilidad del uso preexistente en el suelo con los usos de suelo establecidos en la presente ordenanza, la municipalidad de oficio o a petición de parte realizará una evaluación del uso con el propósito de establecer las condiciones necesarias para que se permita su regularización y funcionamiento. La municipalidad, para realizar la evaluación, solicitará al propietario del predio un plan de manejo ambiental, con la finalidad de determinar las acciones de mitigación o compensación que se deberán implementar.

CAPÍTULO XIII

OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO

Art. 103. Definición y alcance.- Se entenderá como características de ocupación a



las condiciones físico-morfológicas que norman el fraccionamiento del suelo, tales como área y frente mínimo del lote urbano y/o rural y la forma de implantación de la edificación que incluye retiros frontales, laterales y posteriores y la superficie máxima de ocupación del suelo con la edificación determinado a través del coeficiente de ocupación del suelo (COS).

Se entenderá como edificabilidad al volumen permitido de construcción, normado a través del COS y del número de pisos permitido. Tanto las características de ocupación como de edificabilidad están claramente determinadas en cada polígono de intervención territorial del cantón Patate, detallados en los cuadros normativos de la presente ordenanza.

Para la asignación de las características de ocupación y edificabilidad se han determinado 2 instancias diferenciadas pero complementarias:

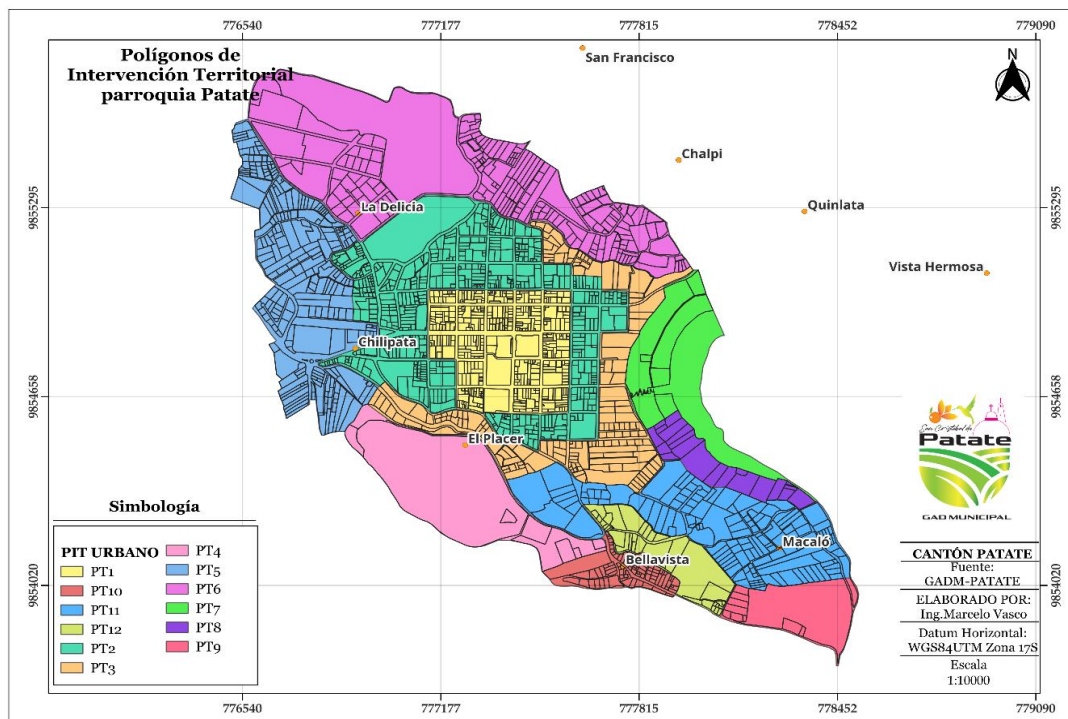
- a) **Para la edificabilidad.-** El coeficiente de ocupación del suelo (COS), el coeficiente de utilización de suelo (COS o CUS total), expresados en porcentaje; y, la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales:
- b) **Para fraccionamiento.-** El área mínima del lote expresada en m²; y, el frente mínimo del lote expresado en metros lineales.

CUADROS NORMATIVOS DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO

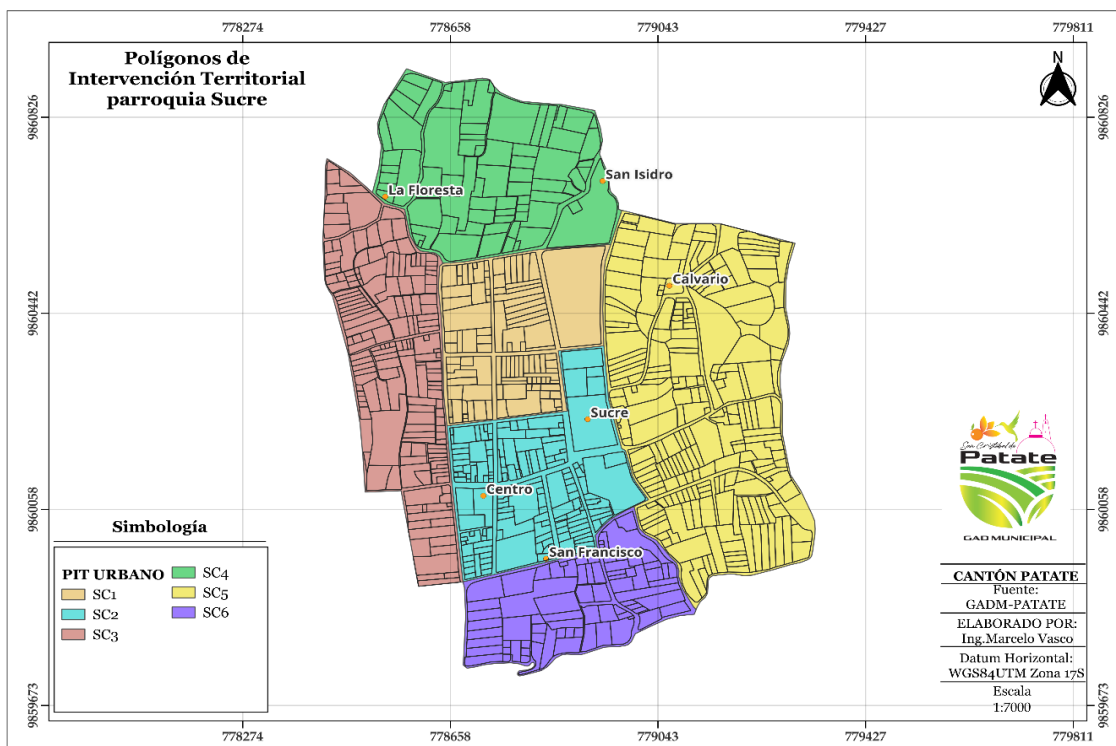
Art. 104.- Los polígonos de intervención territorial (PIT) establecidos para el cantón en función de las características tipo-morfológicas de sus centros poblados y determinados por un tejido urbano relativamente homogéneo; permite establecer particularidades para el fraccionamiento que se sustenta en las condiciones mínimas para el desarrollo de las actividades e implantación de edificaciones con características de confort que promueva un hábitat seguro y la consolidación de las áreas urbanas, además de un uso racional del suelo rural basado en los lineamientos establecidos dentro del PUGS Patate 2025-2033.



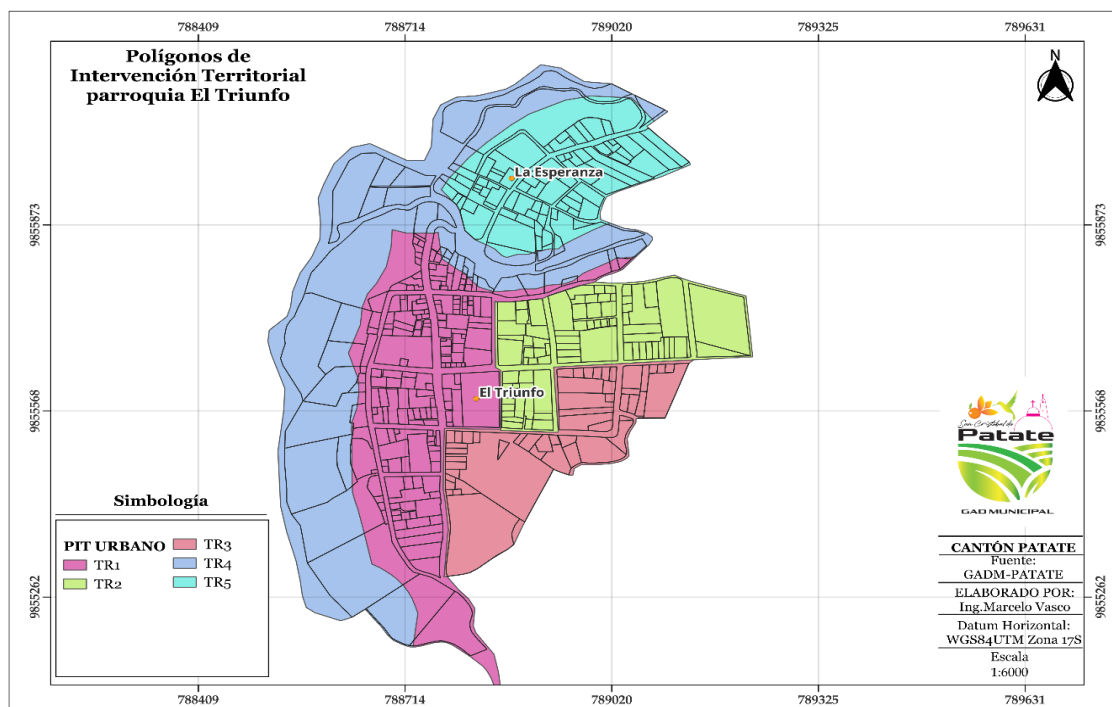
Mapa 15: PIT Urbano parroquia Patate



Mapa 16: PIT Urbano parroquia Sucre



Mapa 17: PIT Urbano parroquia El Triunfo



Mapa 18: PIT Urbano parroquia Los Andes



Art. 105. Cuadros normativos/urbano.- Se establece normas urbanísticas con asignaciones para la edificabilidad y el fraccionamiento de todas las áreas urbanas de las parroquias, mismas que se norman a través de los siguientes cuadros:

Por tanto, para el aprovechamiento urbanístico de las áreas urbanas, se establece los siguientes cuadros resumen de cada uno de los polígonos de intervención territorial PIT.

Tabla 17: Polígono Patate PT1/C-203-80D

PIT	Código
PT1	C-203-80D
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano consolidado
Tratamiento urbanístico	Sostenimiento
Uso de suelo	Comercial y servicios
Uso principal	Comercial-servicios y vivienda
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	200
Frente mínimo	8
Número de pisos	3
Altura edificación	9
COS planta baja	80%
COS total	240%
Forma de ocupación	Continua sobre línea de fábrica (D)
Retiro frontal	0
Retiro lateral 1	0
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	



Tabla 18: Polígono Patate PT2/M-252-75E

PIT	Código
PT2	M-252-75E
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano consolidado
Tratamiento urbanístico	Sostenimiento
Uso de suelo	Mixto o múltiple (M): Vivienda media densidad (V2)- Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)
Uso principal	Vivienda de densidad media
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	250
Frente mínimo	11
Número de pisos	3
Altura edificación	9 m
COS planta baja	75%
COS total	225%
Forma de ocupación	Sobre línea de fábrica y con retiro lateral (E)
Retiro frontal	0
Retiro lateral 1	0
Retiro lateral 2	3
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	



Tabla 19: Polígono Patate PT3/M-402-50B

PIT	Código
PT3	M- 402-50B
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano no consolidado
Tratamiento urbanístico	Consolidación
Uso de suelo	Múltiple
Uso principal	Residencial baja densidad (V1)- Comercial y servicios de barrio)
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	400
Frente mínimo	14
Número de pisos	2
Altura edificación	6 m
COS planta baja	50%
COS total	100%
Forma de ocupación	Pareada (B)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	



Tabla 20: Polígono Patate PT4/V1-1002-30A

PIT	Código
PT4	V1-1002-30A
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano no consolidado
Tratamiento urbanístico	Desarrollo
Uso de suelo	Vivienda de baja densidad
Uso principal	Residencial baja densidad (V1)- Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	1.000
Frente mínimo	20
Número de pisos	2
Altura edificación	6
COS planta baja	30%
COS total	60%
Forma de ocupación	Aislada (A)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	3
Retiro posterior	5
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	



Tabla 21: Polígono Patate PT5/M-352-60B

PIT	Código
PT5	M-352-60B
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano no consolidado
Tratamiento urbanístico	Sostenimiento
Uso de suelo	Mixto o múltiple (M): Vivienda media densidad (V2)- Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)
Uso principal	Vivienda de densidad media
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	350
Frente mínimo	12
Número de pisos	2
Altura edificación	2
COS planta baja	60%
COS total	120%
Forma de ocupación	Pareada (B)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	



Tabla 22: Polígono Patate PT6/V1-502-40A

PIT	Código
PT6	V1-502- 40A
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano no consolidado
Tratamiento urbanístico	Mejoramiento integral
Uso de suelo	Vivienda de baja densidad
Uso principal	Vivienda de baja densidad (V1)- Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	500
Frente mínimo	15
Número de pisos	2
Altura edificación	6 m
COS planta baja	40%
COS total	80%
Forma de ocupación	Aislada (A)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	3
Retiro posterior	5
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	



Tabla 23: Polígono Patate PT7/PE-2500-00

PIT	Código
PT7	PE-2500-00
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano de protección
Tratamiento urbanístico	Conservación
Uso de suelo	Protección ecológica
Uso principal	Protección ecológica
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	2.500
Frente mínimo	50
Número de pisos	0
Altura edificación	0
COS planta baja	0
COS total	0
Forma de ocupación	N/D
Retiro frontal	0
Retiro lateral 1	0
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	0
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	Se permite solo construcciones alivianadas con fines turísticos/hasta 2pisos/COS 10% forma de implantación aislada (5 m)



Tabla 24: Polígono Patate PT8/V1-1001-30A

PIT	Código
PT8	V1-1001-30A
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano no consolidado
Tratamiento urbanístico	Mejoramiento integral
Uso de suelo	Vivienda
Uso principal	Vivienda baja densidad (V1)
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	1.000
Frente mínimo	20
Número de pisos	1
Altura edificación	3 m
COS planta baja	30%
COS total	30%
Forma de ocupación	Aislada (A)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	3
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	



Tabla 25: Polígono Patate PT9/V1-752-40A

PIT	Código
PT9	V1-752- 40A
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano no consolidado
Tratamiento urbanístico	Desarrollo
Uso de suelo	Vivienda de baja densidad
Uso principal	Residencial baja densidad (V1)- Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	750
Frente mínimo	18
Número de pisos	2
Altura edificación	6m
COS planta baja	40%
COS total	80%
Forma de ocupación	Aislada (A)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	3
Retiro posterior	5
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	



Tabla 26: Polígono Patate PT10/V2-202-70D

PIT	Código
PT10	V2-202-70D
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano no consolidado
Tratamiento urbanístico	Consolidación
Uso de suelo	Vivienda de media densidad
Uso principal	Vivienda media densidad (V2)- Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	200
Frente mínimo	8
Número de pisos	2
Altura edificación	6 m
COS planta baja	70%
COS total	140%
Forma de ocupación	Continua sobre línea de fábrica (D)
Retiro frontal	0
Retiro lateral 1	0
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	



Tabla 27: Polígono Patate PT11/V1-502-40A

PIT	Código
PT11	V1-502-40A
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano no consolidado
Tratamiento urbanístico	Desarrollo
Uso de suelo	Vivienda de baja densidad
Uso principal	Vivienda de baja densidad (V1)- Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	500
Frente mínimo	15
Número de pisos	2
Altura edificación	6m
COS planta baja	40%
COS total	80%
Forma de ocupación	Aislada (A)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	3
Retiro posterior	5
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	



Tabla 28: Polígono Patate PT12/V1-352-70B

PIT	Código
PT12	V1-352-70B
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano no consolidado
Tratamiento urbanístico	Consolidación
Uso de suelo	Vivienda de baja densidad
Uso principal	Vivienda de baja densidad (V1)- Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	350
Frente mínimo	14
Número de pisos	2
Altura edificación	6 m
COS planta baja	70%
COS total	140%
Forma de ocupación	Pareada(B)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	



Tabla 29: Polígono Sucre SC1/M-203-70D

PIT	Código
SC1	M-203-70D
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano consolidado
Tratamiento urbanístico	Renovación
Uso de suelo	Mixto o múltiple (M): Vivienda media densidad (V2)- Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)
Uso principal	Vivienda de densidad media
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	200
Frente mínimo	8
Número de pisos	3
Altura edificación	9m
COS planta baja	70%
COS total	210%
Forma de ocupación	Continua sobre línea de fábrica (D)
Retiro frontal	0
Retiro lateral 1	0
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	



Tabla 30: Polígono Sucre SC2/M-163-80D

PIT	Código
SC2	M-163-80D
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano consolidado
Tratamiento urbanístico	Consolidación NULL
Uso de suelo	Mixto o múltiple (M): Vivienda media densidad (V2)- Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)
Uso principal	Vivienda de densidad media
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	160
Frente mínimo	8
Número de pisos	3
Altura edificación	9
COS planta baja	80%
COS total	240%
Forma de ocupación	Continua sobre línea de fábrica (D)
Retiro frontal	0
Retiro lateral 1	0
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	



Tabla 31: Polígono Sucre SC3/V1-302-60B

PIT	Código
SC3	V1-302-60B
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano no consolidado
Tratamiento urbanístico	Desarrollo
Uso de suelo	Vivienda de baja densidad
Uso principal	Vivienda de baja densidad (V1)- Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	300
Frente mínimo	10
Número de pisos	2
Altura edificación	6
COS planta baja	60%
COS total	120%
Forma de ocupación	Pareada (B)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	



Tabla 32: Polígono Sucre SC4/V1-302-60B

PIT	Código
SC4	V1-302-60B
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano no consolidado
Tratamiento urbanístico	Desarrollo
Uso de suelo	Vivienda de baja densidad
Uso principal	Vivienda de baja densidad (V1)- Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	300
Frente mínimo	12
Número de pisos	2
Altura edificación	6 m
COS planta baja	60%
COS total	120%
Forma de ocupación	Pareada (B)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	



Tabla 33: Polígono Sucre SC5/V2-302-70B

PIT	Código
SC5	V2-302-70B
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano no consolidado
Tratamiento urbanístico	Desarrollo
Uso de suelo	Vivienda densidad media
Uso principal	Vivienda media densidad (V2)- Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	300
Frente mínimo	12
Número de pisos	2
Altura edificación	6 m
COS planta baja	70%
COS total	140%
Forma de ocupación	Pareada (B)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	



Tabla 34: Polígono Sucre SC6/V1-302-60B

PIT	Código
SC6	V1-302-60B
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano no consolidado
Tratamiento urbanístico	Desarrollo
Uso de suelo	Vivienda de baja densidad
Uso principal	Vivienda de baja densidad (V1)- Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	300
Frente mínimo	10
Número de pisos	2
Altura edificación	6 m
COS planta baja	60%
COS total	120%
Forma de ocupación	Pareada (B)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	



Tabla 35: Polígono El Triunfo TR1/M-202-80D

PIT	Código
TR1	M-202-80D
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano no consolidad
Tratamiento urbanístico	Consolidación
Uso de suelo	Mixto o múltiple (M): Vivienda media densidad (V2)- Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)
Uso principal	Vivienda de densidad media
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	200
Frente mínimo	8
Número de pisos	2
Altura edificación	6 m
COS planta baja	80%
COS total	160%
Forma de ocupación	Continua sobre línea de fábrica (D)
Retiro frontal	0
Retiro lateral 1	0
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	5
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	



Tabla 36: Polígono El Triunfo TR2/V2-202-70B

PIT	Código
TR2	V2-202-70B
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano no consolidado
Tratamiento urbanístico	Desarrollo
Uso de suelo	Vivienda densidad media
Uso principal	Vivienda de media densidad (V2)- Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	200
Frente mínimo	10
Número de pisos	2
Altura edificación	6m
COS planta baja	70%
COS total	140%
Forma de ocupación	Pareada (B)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	



Tabla 37: Polígono El Triunfo TR3/V2-202-70B

PIT	Código
TR3	V2-202-70B
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano no consolidad
Tratamiento urbanístico	Desarrollo
Uso de suelo	Vivienda densidad media
Uso principal	Vivienda de media densidad (V2)- Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	300
Frente mínimo	12
Número de pisos	2
Altura edificación	6
COS planta baja	70%
COS total	140%
Forma de ocupación	Pareada (B)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	



Tabla 38: Polígono El Triunfo TR4/PE-2500-00

PIT	Código
TR4	PE-2500-00
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano de protección
Tratamiento urbanístico	Conservación
Uso de suelo	Protección ecológica
Uso principal	Protección ecológica
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	2.500
Frente mínimo	50
Número de pisos	0
Altura edificación	0
COS planta baja	0
COS total	0
Forma de ocupación	N/D
Retiro frontal	0
Retiro lateral 1	0
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	0
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	Se permite solo construcciones alivianadas con fines turísticos/hasta 2pisos/COS 10% forma de implantación aislada (5 m)



Tabla 39: Polígono El Triunfo TR5/V2-202-70B

PIT	Código
TR5	V2-202-70B
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano no consolidado
Tratamiento urbanístico	Desarrollo
Uso de suelo	Vivienda densidad media
Uso principal	Vivienda de baja densidad (V1)- Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	200
Frente mínimo	12
Número de pisos	2
Altura edificación	6 m
COS planta baja	70%
COS total	140%
Forma de ocupación	Pareada (B)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	



Tabla 40: Polígono Los Andes AN1/V1-752-3^{0A}

PIT	Código
AN1	V1-752-30A
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano no consolidado
Tratamiento urbanístico	Desarrollo
Uso de suelo	Vivienda de baja densidad
Uso principal	Vivienda de baja densidad (V1)- Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	750
Frente mínimo	20
Número de pisos	2
Altura edificación	6 m
COS planta baja	30%
COS total	60%
Forma de ocupación	Aislada (A)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	3
Retiro posterior	5
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	Prohibido construcciones con cubiertas planas



Tabla 41: Polígono Los Andes AN2/M-502-40B

PIT	Código
AN2	M-502- 40B
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano no consolidado
Tratamiento urbanístico	Consolidación
Uso de suelo	Mixto o múltiple (M): Vivienda media densidad (V2)- Comercial y servicios de barrio (CB) (SB)
Uso principal	Vivienda-comercio
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	500
Frente mínimo	14
Número de pisos	2
Altura edificación	6 m
COS planta baja	40%
COS total	80%
Forma de ocupación	Pareada (B)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	0
Retiro lateral 2	3
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:5
Observación:	Prohibido construcciones con cubiertas planas de losa



Tabla 42: Polígono Los Andes AN3/PE-0

PIT	Código
AN3	PE-0
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Subclase	Suelo urbano de protección
Tratamiento urbanístico	Conservación
Uso de suelo	Protección ecológica
Uso principal	Protección ecológica
Uso complementario	Ver tabla usos complementarios
Uso restringido	Ver tabla usos restringidos
Uso prohibido	Ver tabla usos prohibidos
Lote mínimo (m ²)	2.500
Frente mínimo	50
Número de pisos	0
Altura edificación	0
COS planta baja	0
COS total	0
Forma de ocupación	N/D
Retiro frontal	0
Retiro lateral 1	0
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	0
Relación frente-fondo	N/D
Observación:	Se permite solo construcciones alivianadas con fines turísticos/hasta 2pisos/COS 10% forma de implantación aislada (5 m)

Art. 106. Cuadros normativos de asentamientos humanos delimitados en suelo rural.- Se establece asignaciones para la edificabilidad y el fraccionamiento en los asentamientos humanos concentrados en el uso de suelo de producción con las características de suelo rural de producción; mismas que se norman a través de los siguientes cuadros:



Tabla 43: Cuadro normativo polígono asentamientos humanos delimitados en suelo rural

PIT	Código
SR	SRP4-302-40B
Clasificación del suelo	Suelo rural
Subclase	Suelo rural de producción
Tratamiento urbanístico	Recuperación
Uso de suelo	Agrícola
Uso principal	Agricultura, comercio, equipamiento barrial
Uso complementario	Vivienda unifamiliar con actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo
Uso restringido	Industria de mediano y alto impacto
Uso prohibido	Se prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m ²)	300
Frente mínimo	15
Número de pisos	2
Altura edificación	3 m
COS planta baja	40%
COS total	80%
Forma de ocupación	Pareada (B)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	3
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:10
Observación:	Número de pisos varía según el % de pendiente del predio

Art. 107. Cuadros normativos/suelo rural.- Se establece tratamientos urbanísticos y normas urbanísticas con asignaciones para la edificabilidad y el fraccionamiento para todas las áreas rurales de las parroquias, mismas que se norman a través de los siguientes cuadros:



Mapa 19: Polígono de intervención territorial/PIT Rural

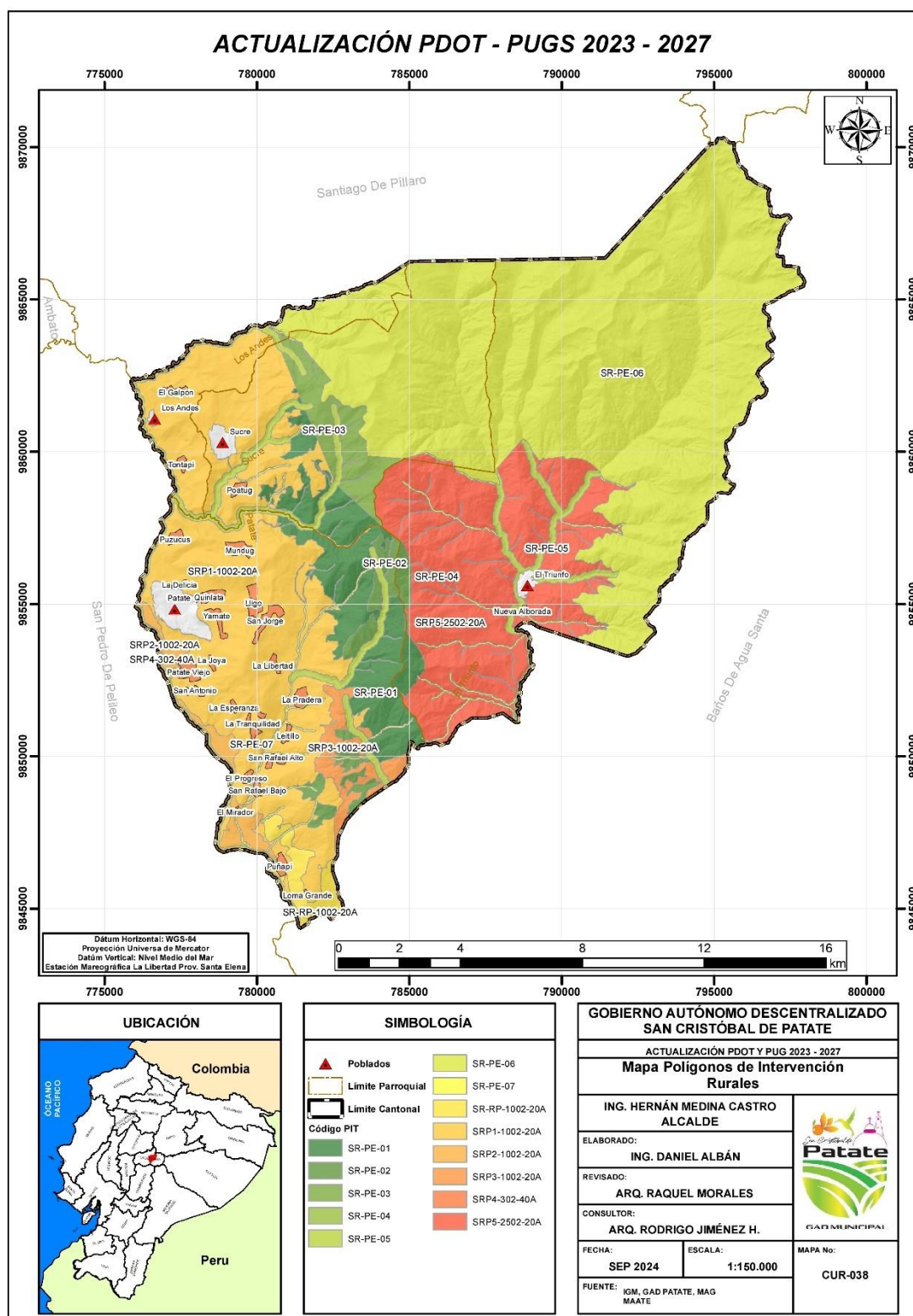


Tabla 44: Cuadro normativo polígonos suelo rural SRP1-1002-20A

PIT	Código
SR	SRP1-1002-20A
Clasificación del suelo	Suelo rural
Subclase	Suelo rural de producción
Tratamiento urbanístico	Promoción productiva
Uso de suelo	Agrícola
Uso principal	Vivienda unifamiliar, comercio, equipamiento, agricultura
Uso complementario	Actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo
Uso restringido	Industria de mediano y alto impacto
Uso prohibido	Se prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m ²)	1.000
Frente mínimo	20
Número de pisos	2
Altura edificación	6 m
COS planta baja	20%
COS total	40%
Forma de ocupación	Aislada (A)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	3
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:10
Observación:	Número de pisos varía según el % de pendiente del predio



Tabla 45: Cuadro normativo polígonos suelo rural SRP2-1002-20A

PIT	Código
SR	SRP2-1002-20A
Clasificación del suelo	Suelo rural
Subclase	Suelo rural de producción
Tratamiento urbanístico	Promoción productiva
Uso de suelo	Agrícola
Uso principal	Vivienda unifamiliar, comercio, equipamiento, agricultura
Uso complementario	Actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo
Uso restringido	Industria de mediano y alto impacto
Uso prohibido	Se prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m ²)	1.000
Frente mínimo	20
Número de pisos	2
Altura edificación	6 m
COS planta baja	20%
COS total	40%
Forma de ocupación	Aislada (A)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	3
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:10
Observación:	Número de pisos varía según el % de pendiente del predio



Tabla 46: Cuadro normativo polígonos suelo rural SRP3-1002-20A

PIT	Código
SR	SRP3-1002-20A
Clasificación del suelo	Suelo rural
Subclase	Suelo rural de producción
Tratamiento urbanístico	Promoción productiva
Uso de suelo	Agrícola
Uso principal	Vivienda unifamiliar, comercio, equipamiento, agricultura
Uso complementario	Actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo
Uso restringido	Industria de mediano y alto impacto
Uso prohibido	Se prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m ²)	1.000
Frente mínimo	20
Número de pisos	2
Altura edificación	6 m
COS planta baja	20%
COS total	40%
Forma de ocupación	Aislada (A)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	3
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:10
Observación:	Número de pisos varía según el % de pendiente del predio



Tabla 47: Cuadro normativo polígonos suelo rural SRP5-2502-20A

PIT	Código
SR	SRP5-2502-20A
Clasificación del suelo	Suelo rural
Subclase	Suelo rural de producción (Corredor Llanganates-Sangay)
Tratamiento urbanístico	Recuperación
Uso de suelo	Agrícola
Uso principal	Vivienda unifamiliar, comercio, equipamiento, agricultura
Uso complementario	Actividades de agroforestería, producción ecológica, turismo
Uso restringido	Industria de mediano y alto impacto
Uso prohibido	Se prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m ²)	2.500
Frente mínimo	20
Número de pisos	2
Altura edificación	6 m
COS planta baja	20%
COS total	40%
Forma de ocupación	Aislada (A)
Retiro frontal	3
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	3
Retiro posterior	3
Relación frente-fondo	1:10
Observación:	Número de pisos varía según el % de pendiente del predio



Tabla 48: Cuadro normativo polígonos suelo rural SR-PE-01

PIT	Código
SR	SR-PE-01
Clasificación del suelo	Suelo rural
Subclase	Suelo rural de protección
Tratamiento urbanístico	Conservación
Uso de suelo	Conservación
Uso principal	Protección, conservación
Uso complementario	Actividades de turismo científico, investigación
Uso restringido	
Uso prohibido	Se prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m ²)	0
Frente mínimo	0
Número de pisos	0
Altura edificación	0
COS planta baja	0%
COS total	0%
Forma de ocupación	0
Retiro frontal	0
Retiro lateral 1	0
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	0
Relación frente-fondo	0
Observación:	



Tabla 49: Cuadro normativo polígonos suelo rural SR-PE-02

PIT	Código
SR	SR-PE-02
Clasificación del suelo	Suelo rural
Subclase	Suelo rural de protección
Tratamiento urbanístico	Conservación
Uso de suelo	Conservación
Uso principal	Protección, conservación
Uso complementario	Actividades de turismo científico, investigación
Uso restringido	
Uso prohibido	Se prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m ²)	0
Frente mínimo	0
Número de pisos	0
Altura edificación	0
COS planta baja	0%
COS total	0%
Forma de ocupación	0
Retiro frontal	0
Retiro lateral 1	0
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	0
Relación frente-fondo	0
Observación:	



Tabla 50: Cuadro normativo polígonos suelo rural SR-PE-03

PIT	Código
SR	SR-PE-03
Clasificación del suelo	Suelo rural
Subclase	Suelo rural de protección (Bosque Llanganates)
Tratamiento urbanístico	Conservación
Uso de suelo	Conservación
Uso principal	Protección, conservación
Uso complementario	Actividades de turismo científico, investigación
Uso restringido	
Uso prohibido	Se prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m ²)	0
Frente mínimo	0
Número de pisos	0
Altura edificación	0
COS planta baja	0%
COS total	0%
Forma de ocupación	0
Retiro frontal	0
Retiro lateral 1	0
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	0
Relación frente-fondo	0
Observación:	



Tabla 51: Cuadro normativo polígonos suelo rural SR-PE-04

PIT	Código
SR	SR-PE-04
Clasificación del suelo	Suelo rural
Subclase	Suelo rural de protección (Drenes)
Tratamiento urbanístico	Conservación
Uso de suelo	Conservación
Uso principal	Protección, conservación
Uso complementario	Conservación, restauración
Uso restringido	
Uso prohibido	Se prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m ²)	0
Frente mínimo	0
Número de pisos	0
Altura edificación	0
COS planta baja	0%
COS total	0%
Forma de ocupación	0
Retiro frontal	0
Retiro lateral 1	0
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	0
Relación frente-fondo	0
Observación:	



Tabla 52: Cuadros normativo polígonos suelo rural SR-PE-05

PIT	Código
SR	SR-PE-05
Clasificación del suelo	Suelo rural
Subclase	Suelo rural de protección (Franja ríos)
Tratamiento urbanístico	Conservación
Uso de suelo	Conservación
Uso principal	Protección, conservación
Uso complementario	Conservación, restauración
Uso restringido	
Uso prohibido	Se prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m ²)	0
Frente mínimo	0
Número de pisos	0
Altura edificación	0
COS planta baja	0%
COS total	0%
Forma de ocupación	0
Retiro frontal	0
Retiro lateral 1	0
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	0
Relación frente-fondo	0
Observación:	



Tabla 53: Cuadro normativo polígonos suelo rural SR-PE-06

PIT	Código
SR	SR-PE-06
Clasificación del suelo	Suelo rural
Subclase	Suelo rural de protección (Llanganates)
Tratamiento urbanístico	Conservación
Uso de suelo	Conservación
Uso principal	Protección, conservación
Uso complementario	Conservación
Uso restringido	
Uso prohibido	Se prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m ²)	0
Frente mínimo	0
Número de pisos	0
Altura edificación	0
COS planta baja	0%
COS total	0%
Forma de ocupación	0
Retiro frontal	0
Retiro lateral 1	0
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	0
Relación frente-fondo	0
Observación:	



Tabla 54: Cuadros normativo polígonos suelo rural SR-PE-07

PIT	Código
SR	SR-PE-07
Clasificación del suelo	Suelo rural
Subclase	Suelo rural de protección (Quebradas)
Tratamiento urbanístico	Recuperación
Uso de suelo	Conservación
Uso principal	Protección, conservación
Uso complementario	Conservación, restauración
Uso restringido	
Uso prohibido	Se prohíbe todos los usos que no estén contemplados bajo la normativa correspondiente
Lote mínimo (m ²)	0
Frente mínimo	0
Número de pisos	0
Altura edificación	0
COS planta baja	0%
COS total	0%
Forma de ocupación	0
Retiro frontal	0
Retiro lateral 1	0
Retiro lateral 2	0
Retiro posterior	0
Relación frente-fondo	0
Observación:	

CAPÍTULO XIV FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

Art. 108. Definición.- Se entiende como fraccionamiento o subdivisión urbana o rural, al proceso técnico de división de un predio, para lograr de manera ordenada la localización de asentamientos humanos y/o la determinación de usos o actividades.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo



Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante ordenanzas; y, de acuerdo con lo señalado por los artículos 424, 470 del COOTAD y el artículo 50 de la LOOTUGS.

En todo fraccionamiento, lotizaciones, subdivisiones o parcelación, en suelo urbano o rural, de requerirse vías, su diseño vial estará sujeto a la presente ordenanza en lo dispuesto en el capítulo sistema de vialidad cantonal.

Los trámites de fraccionamiento deberán ser firmados únicamente por un arquitecto (No interiorista), registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate.

Art. 109. Fraccionamiento, partición o subdivisión urbana.- Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en 2 o más predios, a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el PUGS Patate 2025-2033.

El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al gobierno autónomo descentralizado municipal, de acuerdo al artículo 470 del COOTAD. Mismos que serán aprobados mediante resolución administrativa de urbanización.

Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.

Se permitirán propuestas de división cuando se plantee un solo lote interior con ingreso de 3 metros de ancho hasta una profundidad de 30 metros que servirá únicamente para acceso de este lote, sobre este ingreso no se permitirá construcciones.

Art. 110. Fraccionamiento menor a 10 lotes urbanos.- Para efecto de la presente ordenanza, es la división de un terreno situado en suelo urbano desde 2 a 10 lotes y que todos deban tener acceso a alguna vía pública existente o en proyecto aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, en caso de que no exista infraestructura básica pública, se exigirá al propietario o



promotor, dejar aperturada la vía frente a los lotes propuestos, en la parte correspondiente a su predio sometido a fraccionamiento y deberá dotar de toda la infraestructura, así como el porcentaje de cesión de acuerdo con lo señalado por los artículos 424, 470 del COOTAD y el artículo 50 de la LOOTUGS.

Art. 111. Fraccionamiento mayor a 10 lotes urbanos.- Para efecto de la presente ordenanza, es la división de un terreno situado en suelo urbano de la ciudad de Patate o de sus cabeceras parroquiales, aptos para construir de conformidad con las disposiciones sobre uso y ocupación del suelo establecidas en el PUGS Patate 2025-2033; que tenga un número mayor a 10 lotes, que deberá obligatoriamente ser dotado de infraestructura básica y acceso; y, que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión.

Sin perjuicio de lo señalado, toda propuesta de división será considerada como fraccionamiento cuando la partición o subdivisión requiera por parte del propietario o promotor, de una o más vías sean peatonales o vehiculares se deberá dotar de toda la infraestructura, así como el porcentaje de cesión de acuerdo con lo señalado en el artículo 424 del COOTAD y el artículo 50 de la LOOTUGS.

Art. 112. Fraccionamiento agrícola o parcelación 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.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán al COOTAD, a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su Reglamento, al Código Orgánico Ambiental y su Reglamento; y, a esta ordenanza; en tal virtud, cada polígono de intervención territorial rural tiene su normativa particular en función de la subclasificación de suelo y uso principal.

En todo fraccionamiento agrícola deberá dejar obligatoriamente caminos vecinales internos de 5 metros de ancho.

Serán autorizadas mediante resolución administrativa de la máxima autoridad, previos informes técnicos favorables; deberá inscribirse obligatoriamente en el Registro Municipal de la Propiedad en el plazo máximo de 90 días.

En caso de fraccionamientos superiores a 10 lotes, se justificará su finalidad, que, en caso de no ser partición hereditaria, donación o venta de progenitores a hijos, se considerará un fraccionamiento con fines de lucro, por lo que se sujetará al artículo



424 del COOTAD en función del área verde, deberán contar con la autorización del ente rector agrario nacional. Deberán tener frente a vías públicas existentes o proyectadas, que cumplan con las especificaciones establecidas en la presente ordenanza.

En suelo rural productivo se determinan los siguientes polígonos de intervención territorial con su respectivo lote mínimo:

- a) Asentamientos humanos delimitados: Mayor o igual a 300 m²
- b) Lote agrícola: 1.000 m²

En propuestas de parcelación agrícola se permitirán su división cuando se plantee máximo 2 lotes interiores, con un ingreso de 3 metros de ancho hasta una profundidad de 60 metros que servirá únicamente como acceso de estos lotes.

Art. 113. Fraccionamientos para proyectos de vivienda de interés social.- Se podrán desarrollar en las zonas urbanas o rurales, se permitirá fraccionamientos con áreas menores a las requeridas, para viviendas de interés social gubernamental, con un área de lote mínimo de 200 m², debiendo el o los propietarios justificar a través de la entidad gubernamental respectiva y deberán registrarse a:

- a) **Normas de zonificación.-** Los fraccionamientos para proyectos de vivienda de interés social, se desarrollan en las asignaciones de forma de ocupación, establecidas en la presente normativa.
- b) **Equipamiento comunal.-** La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor. La magnitud de estos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 114. División de hecho.- Se entenderá como tal a aquella división de un predio urbano o rural, en 2 o más lotes, originada exclusivamente por trazados viales planificados y ejecutados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Provincial, y que estas vías ya se encuentren en servicio y/o aperturadas, para lo cual el propietario de requerirlo solicitará a la municipalidad formalizar dicha división, procediendo a individualizar las fichas prediales de los predios resultantes, previo a su inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad. No cabe la exigencia de dotación de infraestructura ni el porcentaje de cesión, siempre y cuando no se aumente la cantidad de lotes generados por dicho trazado municipal. No constituye una división de hecho el cruce de una acequia o paso de agua y su servidumbre, dicho



predio será catastrado como un cuerpo cierto.

Si a consecuencia del trazado vial, el predio queda dividido, en 2 o más cuerpos con una superficie inferior a los 90 m², y un frente o fondo inferior a los 7 metros, éste será considerado como faja inconstruible, la que será expropiada y únicamente podrá ser utilizada para su integración a los predios colindantes, bajo procedimientos previstos en la ordenanza respectiva y de acuerdo al avalúo catastral.

Art. 115. Fraccionamientos o división por excepcionalidades en suelo urbano y rural.- para efectos de la presente ordenanza, se podrán autorizar fraccionamientos en los que una o más parcelas tengan superficies y frentes menores a los establecidos por esta normativa, únicamente en aquellos casos de predios ubicados en suelo urbano y rural, en los que se hubiere realizado el fraccionamiento hasta un máximo de 10 lotes, sin contar con autorización municipal, los que se podrán regularizar por parte de la municipalidad, como casos de excepción, siempre y cuando mediaren las siguientes circunstancias:

- a) Cuando en un predio de suelo urbano constituyan por sí mismas unidades básicas de vivienda, que se hayan realizado con materiales perdurables, al menos con 5 años de anterioridad a la fecha de promulgación de la presente ordenanza; y, que por este hecho, se hayan configurado lotes con linderos consolidados, cuyas superficies sean equivalentes o superiores a los 150 m² y que exclusivamente tengan como beneficiarios directos de padre a hijos; en consecuencia, no se admitirán casos en los cuales se hayan efectuado ventas de acciones y derechos de una propiedad a favor de otras personas.
- b) Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio de suelo urbano, resultante de la sucesión hereditaria por causa de muerte o donación legitimaria, en el que se hayan configurado lotes, se aceptará únicamente cuando sea la única propiedad que poseen los otorgantes dentro del polígono; en ningún caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 200 m².
- c) Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio de suelo rural, resultante de la sucesión hereditaria por causa de muerte o donación legitimaria, en el que se hayan configurado lotes, se aceptará únicamente cuando sea la única propiedad que poseen los otorgantes; en ningún caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 750 m².
- d) Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio de suelo rural por sucesión hereditaria o donación legitimaria, se hayan implantado varias construcciones independientes unas de otras, de modo que constituyan por sí



mismas unidades básicas de vivienda, que se hayan realizado con materiales perdurables, al menos con 5 años de anterioridad a la fecha de promulgación de la presente ordenanza, en este caso se aceptarán lotes con una superficie mínima de 300 m², siempre que cuenten con los servicios de infraestructura básicos, vías de accesibilidad de acuerdo a la normativa vigente.

- e) En predios urbanos o rurales que contengan ya edificaciones, se podrán legalizar su construcción y luego fraccionar, sin que sea requisito la superficie de lote mínimo del sector con un frente de lote en hasta el 25% menos de lo establecido por la normativa del PIT correspondiente, de existir terreno sobrante este podrá constituirse como un lote individual siempre que no sea menor al lote mínimo y tenga acceso mínimo de 3 metros, estos fraccionamientos se sujetaran a los procedimientos correspondientes.
- f) Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio de suelo rural resultante para equipamiento de servicios y para uso de la comunidad; en ningún caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 150 m².
- g) Cuando se trate de transferencia de dominio de suelo rural o urbano para la ampliación de servidumbre, en ningún caso se permitirá menos de un 1 metro; para ello debe elevarse a escritura pública a través del procedimiento de fraccionamiento urbano o rural la misma que deberá ser inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad.
- h) No se considerará dentro de los fraccionamientos o división por excepciones lo siguiente:
 - 1) Fraccionamientos ubicados en suelo urbano y rural de protección natural.
 - 2) Cuando los fraccionamientos superen los 10 lotes.
 - 3) Cuando la propiedad sea atravesada por una acequia.
- i) Los fraccionamientos agrícolas, se permitirá fraccionamientos agrícolas en un número no mayor de 10 lotes los mismos que tendrán áreas similares con margen de diferencia en más o en menos el 10% entre el predio de menor y de mayor tamaño, los lotes resultantes de dicho fraccionamiento no se podrán subdividir hasta la vigencia del componente estructurante del PUGS.
- j) En predios menores a 3.000 m² ubicados dentro de los asentamientos humanos delimitados PIT código SRP4-302-40B se permitirá fraccionamientos



con lote mínimo de 300 m² solo en casos de sucesión hereditaria, donación o venta de padres a hijos, los predios resultantes no se podrán volver a fraccionar, hasta la vigencia del componente estructurante del PUGS.

Art. 116. Excepciones de áreas verdes.- No se exigirá la provisión de espacios verdes y áreas de equipamiento en los siguientes casos:

- a) Cuando las afectaciones debido a áreas de protección o de riesgo al interior del predio sean mayores al 35% de su superficie escriturada.
- b) Cuando en predios superiores a los 3.000 m², el 15% del área útil del predio sea inferior al lote mínimo asignado en el PIT, se exigirá la compensación del porcentaje establecido de áreas verdes y equipamiento comunitario, en dinero según el avalúo catastral del suelo.
- c) Cuando en predios superiores a los 3.000 m², estén dotados de un área verde de uso público equipada y funcional de al menos 7.500 m² a una distancia no mayor de 400 metros, el propietario podrá compensar el 15% del área verde en dinero según el avalúo catastral del suelo; mismo que será destinado a una cuenta única para la adquisición de un predio para área verde de mayor funcionalidad, para lo cual el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, planificará bianualmente el proyecto de expropiación de un predio para área verde.
- d) Cuando de un título escriturario se hayan efectuado donaciones voluntarias de terreno para equipamiento comunitario o área verde conforme a derecho y que sean iguales o superiores al 15% de su área útil.

Art. 117. Fraccionamientos no autorizados con fines comerciales.- Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles en cualquier parte del territorio del cantón Patate, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate también podrá considerarse como parte perjudicada.

Art. 118. Partición judicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se notifique la demanda al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo del Gobierno Autónomo



Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, previos informes técnicos favorables del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto de la sujeción de la propuesta de partición a las disposiciones sobre fraccionamiento, uso y ocupación del suelo establecidas en esta ordenanza y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

AREA VERDE COMUNITARIA Y VÍAS

Art. 119. Área verde comunitaria y vías.- En función del artículo 424 COOTAD, en las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias; y, dichas áreas deberán ser entregadas por una sola vez, (Siempre y cuando sean los mismos propietarios) en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, como bienes de dominio y uso público.

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

Art. 120.- En el caso de predios con una superficie inferior a 3.000 m², el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, aceptará la entrega del porcentaje de áreas verdes y equipamiento comunitario en dinero según el avalúo catastral, con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

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

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



afectación supere el 15%, la diferencia para llegar al 20% como porcentaje máximo de cesión y afectaciones, se compensara en dinero según el avalúo catastral.

No se exigirá el porcentaje de cesión cuando la división del predio las ocasione el cruce de una vía pública planificada y aperturada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, siempre y cuando no se haya declarado de utilidad pública y por consiguiente no se haya cancelado el valor de la expropiación.

Art. 121.- Dentro del porcentaje de suelo establecido para áreas verdes y comunales, no se deberá considerar e incluir el área ocupada por las vías que deban crearse para el efecto, puesto que dicho porcentaje se establece sobre el área útil a urbanizar, y corresponde a la reserva de suelo necesario para la creación de áreas verdes, parques y equipamiento comunal.

Art. 122.- Los dineros recaudados por este concepto, serán depositados en un fondo único, cuyo objetivo será la adquisición de predios para áreas verdes, espacios verdes- recreativos de interés cantonal, y/u obras para su mejoramiento.

Art. 123.- En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe en base al avalúo catastral.

Art. 124.- Para efectos de la aplicación del artículo anterior y para el uso del suelo cedido a favor de la municipalidad, se entenderá como equipamientos públicos a los siguientes servicios:

- a) Salud-asistencia social.
- b) Unidades de Policía Comunitarias o similares, seguridad.
- c) Equipamiento educativo.
- d) Parques infantiles y/o parques recreativos.
- e) Equipamientos comunales y/o municipal.

Art. 125.- El área asignada en los planos de división del suelo para fraccionamiento y urbanización, y debidamente aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado



Municipal de San Cristóbal de Patate, destinadas a áreas verdes o áreas comunales, no podrán ser destinados a usos distintos de los establecidos dentro de la presente ordenanza.

Art. 126.- La resolución o autorización de aprobación de fraccionamiento urbano, se protocolizarán en una Notaria y se inscribirán en el correspondiente Registro Municipal de la Propiedad en un máximo de 90 días, tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de usos públicos, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos según artículo 479 COOTAD.

PARTICULARIDADES EN LOS FRACCIONAMIENTOS

Art. 127.- En fraccionamientos que se realicen con la finalidad de unificación, se permitirá que el lote a unificarse con el predio colindante pueda ser menor a lote mínimo, y se hará constar de manera obligatoria en la solicitud, planos, informes y la respectiva resolución de fraccionamiento, el nombre del propietario y datos correspondientes del predio colindante al cual va unificarse.

Art. 128.- Cuando un predio sea afectado por trazados viales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate y a consecuencia de ello quede dividido en 2 o más cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos por el polígono; y, si alguno de los cuerpos resulte con una superficie inconstruible se denominará faja y ésta pasara a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate previo trámite de expropiación, o será imputable al área de cesión, de acuerdo con la normativa vigente.

Si en una división de hecho ocasionada por el cruce de una vía pública y resultare un lote menor al lote mínimo del sector, pero este puede soportar una construcción independiente, manteniendo los retiros señalados en las normas particulares, se podrá legalizar la división y su edificación deberá cumplir lo previsto en esta normativa.

Art. 129.- En caso de compraventa sucesión o donación de padres a hijos(as) se aplicará una tolerancia en menos del 10% del frente y un 20% en el área, de todos los lotes y se permitirá la variación en la relación frente-fondo, se justificará documentadamente y hará constar de manera obligatoria en planos, informes y en la resolución de aprobación el nombre de los herederos sin considerar el número de lotes.

Art. 130. De los lotes.- Los lotes procurarán tener un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica y



cumplirán como mínimo con el área y el frente establecidos en la zonificación respectiva.

- a) En todo fraccionamiento urbano o rural se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente en 1 de cada 5 lotes.
- b) Los lotes en áreas urbanas deberán tener una relación máxima 1:5 (Frente: Fondo).

Art. 131.- Cuando en áreas urbanas existan lotes de superficie menor a los mínimos establecidos por la zonificación, las edificaciones se sujetarán a las normas de asignación de ocupación del suelo y edificabilidad vigentes en el sector.

Art. 132.- Cuando existan lotes de superficies menores a los mínimos establecidos por la zonificación, el propietario podrá construir siempre y cuando la edificación se sujete a las asignaciones de altura y retiros establecidos en el sector en que se encuentren y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 133.- Cuando los lotes ya existentes sean menores en áreas o frentes previstos, y las edificaciones no puedan desarrollar la forma de ocupación pareada, se procederá de la siguiente manera:

- a) Mantendrán el retiro frontal y posterior, podrán adosarse al retiro lateral en un 50% construyéndose de atrás hacia adelante.
- b) En la parte posterior de la construcción, no excederán en la altura de edificación o número de pisos asignados para el sector.

Art. 134.- Los lotes urbanos cuyos frentes o fondos sean inferiores en más del 75% del lote mínimo requerido, será catalogado como no construable.

Art. 135.- Cuando un predio quede dividido por el cruce de una vía pública en el área rural, y cumpla con el área de la unidad productiva agropecuaria (UPA-500 m²), se autoriza al Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo la aprobación del trámite correspondiente.

En el caso de fraccionamientos (Urbanización, lotización, división, parcelación agrícola), por cada 5 lotes, se permitirá la tolerancia de 1 lote que no cumpla con el área mínima en un porcentaje de hasta un 20% menos, tanto en área como en frente mínimo. Exclusivamente cuando el terreno sea susceptible de división en 2 lotes se acepta un porcentaje de hasta un 10% menos de superficie con relación al lote mínimo



para cada uno de ellos.

Los lotes que presenten ingresos como parte del lote, serán aceptados siempre que sus áreas útiles sean equivalentes o superiores a las señaladas en la normativa, analizando su profundidad y el ancho del ingreso. En parcelaciones agrícolas se permitirá una relación máxima de frente-fondo 1:10.

Se deberá igualmente analizar los lotes con cargas y beneficios en partes iguales que se encuentren dentro de la relación del 10%.

Art. 136. Diferencias de áreas y transferencia de dominio.- Todo predio que vaya a ser fraccionado, sea urbanización, lotización, división o parcelación agrícola, deberá previamente llevar a cabo el procedimiento de regularización de cualquier excedente o diferencia de área que existiere entre la superficie escriturada y el IPRUS o línea de fábrica actualizada, solo cuando esta medición supere la tolerancia o error de medición determinados en la ordenanza respectiva se deberá efectuar la regularización de tal excedente o diferencia de área.

Sin perjuicio de lo anotado, la Procuraduría Síndica Municipal, emitirá el informe legal en el que se analizará los títulos escriturarios y demás documentos legales presentados con el que justifican la propiedad del predio sometido a fraccionamiento, con la salvedad de las tolerancias permitidas que se establecen en la ordenanza respectiva, en cuanto a que los peticionarios hayan justificado la propiedad de todo el predio a fraccionarse, que será requisito previo a la autorización del fraccionamiento.

AFECTACIONES POR ASIGNACIÓN DE NORMATIVA

Art. 137.- En el suelo urbano la asignación afectará a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al doble del fondo de un lote mínimo de la zonificación/sectorización asignada; y en áreas de suelo urbanizable, la asignación afectará a cada uno de los predios y en su totalidad.

- a) En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor.
- b) En vías peatonales o pasajes existentes menores o iguales a 6 metros de ancho, deberá construirse con un retiro frontal mínimo de 3 metros. El pasaje o vía peatonal para ser reconocido como tal, deberá tener como mínimo el equivalente al doble del fondo del lote mínimo de la zonificación del predio.



- c) Cuando un predio tenga 2 o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio.
- d) En la parroquia Sucre, los predios rurales colindantes con la vía que constituye el límite urbano del PIT urbano SC4 en el tramo comprendido entre la sección con las siguientes coordenadas:

Tabla 55: Georreferenciación de los predios rurales colindantes con la vía que constituye el límite urbano en la parroquia Sucre

Georreferenciación de los predios rurales colindantes con la vía que constituye el límite urbano en la parroquia Sucre		
Código	Este	Norte
1	778968,51	9860645,52
2	778912,83	9860681,12
3	778915,88	9860708,84
4	778938,76	9860780,80
5	778925,03	9860839,54
6	778788,74	9860857,34
7	778729,49	9860901,84
8	778647,61	9860894,72
9	778577,18	9860921,16

GAD MUNICIPAL

En estos casos podrán acogerse a lote mínimo de 500 m² y hasta una profundidad no mayor a 100 metros.

Art. 138.- Cuando la asignación normativa del predio establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contrapongan totalmente al estado real de su tramo de calle, manzana, el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, determinará las nuevas características de acuerdo con un estudio particular del sector, y se aprobará a través de resolución de Concejo Municipal.

Art. 139.- Los polígonos de intervención territorial y ejes viales serán los ámbitos espaciales de aplicación de la normativa de las características de ocupación y edificabilidad del suelo considerando los siguientes aspectos:



- a) En los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales la asignación afectará la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren.
- b) En los ejes viales ubicados en suelo urbano la asignación afectará a la totalidad del lote que tengan frente hacia la vía.
- c) Cuando un predio tenga 2 o más asignaciones diferentes, se respetará la asignación de cada área del predio; en caso de predios esquineros la asignación será la que corresponde a la vía principal.
- d) En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor asignadas al polígono respectivo, exceptuando aquellas de uso de protección natural.
- e) En ningún caso se permite un coeficiente de ocupación de suelo (COS) urbano, superior al 80%.

CAPÍTULO XV

RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES

Art. 140. Del derecho a edificar.- El derecho del propietario a edificar se adquiere con la obtención del permiso de construcción, que la municipalidad entregará siempre que el proyecto presentado esté conforme con la normativa establecida para zonificación en el PIT y las normas de arquitectura de la presente ordenanza

Art. 141. Formas de ocupación.- La forma de ocupación y edificabilidad del suelo son las características específicas que se aplican para la implantación de construcciones en un predio y para determinar el volumen de construcción posible dentro del mismo, las cuales se asignan a cada uno de los PIT cantonales que se han identificado y delimitado en el PUGS Patate 2025-2033.

- a) Para la implantación de una edificación se establece el alineamiento de la construcción en relación con la línea de fábrica y las colindancias existentes (En metros lineales), determinando las siguientes formas de ocupación de la edificación:
 - 1) A = Aislada (Con retiros frontal, laterales y posterior).
 - 2) B = Pareada (Con retiros frontal, 1 lateral y posterior).



3) C = Continua (Con retiros frontal y posterior).

4) D = Continua Sobre línea de fábrica (Con retiro posterior).

5) E = Sobre línea de fábrica (Con retiro lateral y posterior).

b) Para la edificación en el predio se establece el COS que es el máximo porcentaje de ocupación del suelo en planta baja, el COS total que es el máximo porcentaje de ocupación en función del número de pisos.

c) La máxima altura de construcción posible en número de pisos y metros lineales.

Art. 142. De la codificación para la normativa de edificación.- Para identificar la modalidad de edificación y habilitación del suelo se establece una codificación de la zonificación mediante caracteres alfanuméricos, cuyo significado son los siguientes:

Ejemplo: V303-50B

a) El primer carácter (Letra) identifica el uso principal asignado al predio.

b) Los siguientes 2 caracteres numerales expresan el lote mínimo (m²) y el ultimo dígito el número de pisos para edificar.

c) Los últimos caracteres alfanuméricos después del guion representan el COS en planta baja y la letra la forma de ocupación.

Art. 143. Incentivo de la construcción.- con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda segura, lograr una identidad en la tipología de construcción paisajísticamente amigable y lograr armonizar la vivienda urbana y rural con el entorno, se favorecerá a las edificaciones con cubiertas inclinadas en el costo de aprobación de planos/permiso de construcción mismo que será 50% en menos.

Art. 144. Intensificación en la utilización del suelo.- En predios cuya superficie integrada sea igual a 2 y 3 lotes mínimos, tendrán un incremento de un 5% de la edificabilidad total tanto en el COS en planta baja como en el COS total. Cuando la superficie de los predios integrados sea igual o mayor a 4 lotes mínimos y más, tendrán un incremento de la edificabilidad en un 10% tanto en el COS de planta baja como en el COS total. En los 2 casos no superará la edificabilidad general máxima, la forma de ocupación y los retiros propuestos en el PUGS Patate 2025-2033 para cada polígono de intervención territorial.



Art. 145. De las excepciones de aplicación de la norma.- Se detallan los siguientes aspectos:

- a) Imposibilidad de aplicación de la norma.-** Cuando la asignación de cada polígono de intervención territorial establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contrapongan al estado anterior de la presente ordenanza; el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinará las nuevas características de acuerdo con los estudios particulares de cada polígono de intervención territorial, previstos en los planes parciales o especiales.

Art. 146. Del índice de habitabilidad.- El índice de habitabilidad es la relación de la superficie en m² y el número de habitantes en una unidad de vivienda y sirve para regular y controlar la densidad poblacional.

El índice de habitabilidad (IH) en el cantón Patate el óptimo no será inferior a 14 m²/hab. es decir que una unidad de vivienda para una familia de 4 integrantes deberá contar con una superficie mínima de casa o departamento de 56 m², establecidos de acuerdo a la norma mínima de la vivienda de interés social emitida por el ente rector MIDUVI.

Art. 147. De los márgenes de protección de ríos, quebradas y vertientes.- Toda la superficie de los márgenes de ríos y quebradas están delimitados como suelo de conservación con uso de suelo de protección ecológica, es decir son franjas de protección y se prohíbe dentro de estas la construcción de edificaciones, esto incluye también construcción de todo tipo de cerramiento fijos con mampostería.

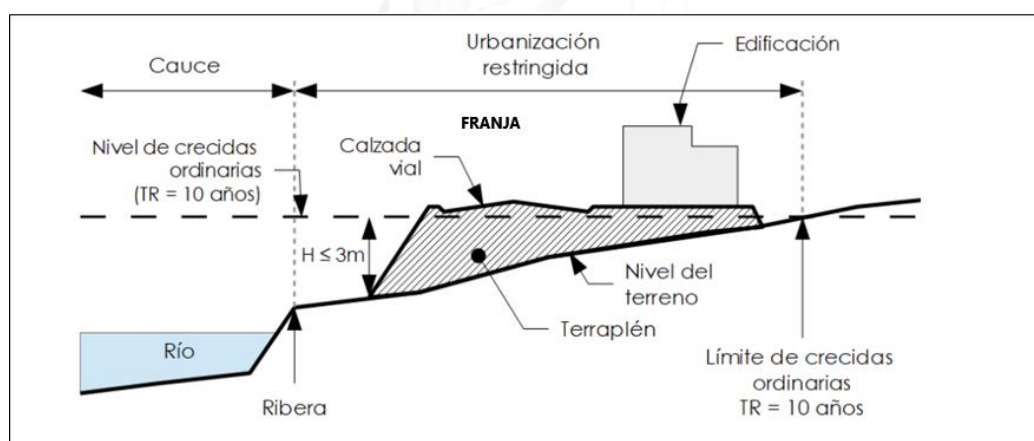
- a) Protección de cuerpos de agua nivel 1 (100 m).-** Áreas de protección de ríos, lagunas o embalses con vegetación natural que se encuentran dentro de la franja de protección hídrica (100 metros en base al Reglamento de la Ley de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua y la Resolución ZPH-2019-001 del 25 de septiembre del 2019 Art 1). Para cauces con nivel 2 (Ríos secundarios), el ancho será de 25 m medidos desde el borde, y para nivel 3 (Drenos hídricos) será 10 metros medidos desde el borde.



Tabla 56: Franjas de protección

Franjas de protección		
Orden jerárquico	Categoría	Ancho de franja
Orden 1	Ríos principales	100 m
Orden 2	Ríos secundarios	25 m
Orden 3	Quebradas, drenes naturales	10 m
Observación.- Se medirá desde el borde superior de la plataforma		

Mapa 20: Franjas de protección



GAD MUNICIPAL

En caso de taludes cuyos bordes no están clasificados como suelo de conservación, por motivos de seguridad se dejará una franja de protección de 20 metros, medida en longitud horizontal desde el borde superior del talud cuando la pendiente sea mayor a 30 grados y esta longitud podrá ser de 5 metros cuando su pendiente sea menor a 20 grados. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios. Todos los taludes cuya altura no sea mayor a 5 metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Para el caso específico donde haya vertientes de agua (Ojos de agua o pogyos) se determinará un diámetro no menor de 100 metros como franja de protección, donde no podrán realizarse actividades antrópicas y tendrán un tratamiento de conservación, debiendo la municipalidad delimitar y de ser el caso realizar la expropiación.

Para el cuidado de estas zonas de importancia ecológica el Gobierno Autónomo



Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, buscará alternativas de manejo con la corresponsabilidad y obligatoriedad de las Juntas Administradoras de agua de consumo humano y regadío para la ejecución de planes y proyectos.

En base a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las quebradas y ríos con sus taludes y franjas serán de uso público, por lo cual no podrá edificarse cerramientos que impidan el acceso público.

También serán de uso público las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes.

Art. 148. De los retiros laterales y posteriores.- Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos por el PUGS Patate 2025-2033, sin que estos sean inferiores a 3 metros, pudiendo adosarse a las medianeras posteriores hasta una altura máxima de 3 metros, siempre y cuando la cubierta sea inaccesible, sin que se modifique el COS del polígono de intervención territorial, y no se permitirá construcciones ni escaleras en los retiros.

Se permitirá la construcción en retiros posteriores únicamente cuando la profundidad o fondo del predio urbano sea inferior a 14 metros, siempre y cuando en el PIT la codificación para la normativa de edificación sea A, B, C; con retiros frontales de 5 metros, respetando las normas de arquitectura, si el retiro frontal es de 3 metros con una profundidad inferior a 11 metros y edificaciones sobre línea de fábrica cuando el fondo sea inferior a 10 metros.

Cuando el proyecto proponga un emplazamiento en el sitio de 2 o más bloques edificados, la separación entre estos no será menor a 3 metros hasta 2 pisos (Incluyendo tapa grada) y a partir del 3 piso será mínimo 6 metros.

No se podrán construir gradas de circulación vertical o algún elemento constructivo complementario a la edificación en las aceras, vías peatonales, portales ni retiros, con excepción de los casos establecidos en esta ordenanza.

Art. 149. De los cerramientos.- Los cerramientos son superficies envolventes que delimitan y acondicionan un predio. Pueden ser cerramientos fijos como muros contruidos con bloque, ladrillo, rejas metálicas, cercas vivas y/o piedra o cerramientos provisionales con materialidad de fácil desmonte como alambrado, planchas de zinc y/u otros materiales, este tipo de cerramiento también requerirá de permiso de construcción.

Para los cerramientos fijos, los muros divisorios entre predios deben construirse hasta



una altura máxima de 3 metros y el cerramiento frontal se debe construir garantizando al menos el 50% de transparencia y con una altura máxima de 2,50 metros.

En caso de lotes baldíos, casas abandonadas y edificaciones en construcción paralizadas que atenten contra la seguridad, salubridad y ornato, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, podrá realizar la construcción de cerramientos a costas del propietario del inmueble, bajo los parámetros establecidos en ordenanza y a falta de pago por la vía coactiva.

En los asentamientos humanos delimitados en suelo rural los predios o solares no edificados deberán cerrarse frontalmente, garantizando al menos el 50% de transparencia, la altura máxima de los cerramientos frontales será de 2,50 metros, de tal forma que delimite su línea de fábrica y se procure mantener o mejorar el paisaje.

Art. 150. De la construcción de la edificación.- Además de lo establecido en la normativa de cada polígono de intervención territorial, se deberá considerar los siguientes aspectos:

- a) Pendientes.-** En predios cuyo suelo tenga pendiente positiva o negativa entre 30% al 50% o que no superen los 30 grados de inclinación, la edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrizados, cuya longitud horizontal mínima será de 3 metros y máxima de 18 metros en dirección de la pendiente, se permitirá únicamente la construcción de 1 solo piso de altura.
- b) Voladizos.-** Es todo elemento construido, abierto o cerrado, que sobresalga del plomo de la edificación. En lotes cuya forma de ocupación sea en línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habitables con volados de un metro máximo a partir de la primera planta alta siempre y cuando el ancho de acera sea igual o mayor a 1,50 metros, caso contrario no podrá ser mayor a 0,90 metros y se podrán construir a partir de la primera planta alta, debiendo mantener una altura libre mínima de 2,80 metros medidos desde la acera, en el extremo de menor altura.

No se permitirá voladizos mayores a 0,40 metros en construcciones sobre línea de fábrica cuando los anchos de vía sean iguales o menores a 7 metros (Pasajes y escalinatas).

Se permite voladizos de máximo 1,20 metros, en sectores con retiros frontales de 5 metros o más, de igual manera en sectores con retiros frontales de 3 metros se podrá construir voladizo con un máximo de 1 metro.



En retiros laterales y posteriores de 3 metros, se permite volados de máximo 0,40 metros sobre estos retiros, que permitan resaltar las fachadas.

- c) **Culatas.-** En edificaciones de 1 piso, que tengan culatas posteriores o laterales estas deberán ser al menos pintadas o fondeadas, en edificaciones de más de 2 pisos deberán ser enlucidas y pintadas.
- d) **Alturas de edificación.-** La altura máxima de edificación establecida en cada polígono de intervención territorial se medirá desde el nivel medio de la acera, hasta la losa de la terraza con una tolerancia en más de hasta 1 metro, la tapa gradas no se contabilizará dentro del número de pisos.
La altura de la edificación asignada en los polígonos de intervención territorial es de carácter obligatorio; sin embargo, si posee tapagrada y terraza, existe la posibilidad de ocupar como máximo el 40% para áreas complementarias (Bodega o cuarto de lavado) incluido el tapagrada, y hasta un 80% para cubiertas roof tech únicamente para bares-restaurantes y en zonas de uso comercial o múltiple; se permitirá también en las edificaciones con cubiertas inclinadas la construcción de un ático.

En las edificaciones que se identifiquen con terraza verde como quinta fachada, se estimulará con una rebaja permanente del 10% en el pago del impuesto predial siempre y cuando en la terraza se habiliten jardines urbanos; previo a la comprobación periódica de la indicada condición.

- e) **Altura de entrepiso.-** Esta altura puede ser variable de acuerdo con el diseño arquitectónico, no pudiendo ser menor a 2,40 metros, medidos desde el piso terminado hasta el nivel bajo de la losa en viviendas, y para el caso de cualquier construcción en línea de fábrica, el entrepiso de la primera planta no podrá ser inferior a 3 metros, esta altura se medirá desde el nivel de la acera hasta el punto más bajo de la losa o vigas peraltadas.

PREDIOS CON FRENTE MENOR A LA NORMATIVA

Art. 151. De las excepciones de aplicación de la norma.- Se detalla lo siguiente:

- a) **Imposibilidad de aplicación de la norma.-** Cuando la asignación de cada polígono de intervención territorial establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contrapongan al estado anterior de la presente ordenanza; el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinará las nuevas características de acuerdo con los



estudios particulares de cada polígono de intervención territorial, previstos en los planes parciales o especiales.

- b) Edificación en lotes menores a los previstos y lotes esquineros.-** Cuando existan lotes de superficies menores a los mínimos establecidos, las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUGS Patate 2025-2033 para el eje o polígonos de intervención territorial en el que se encuentren y a lo señalado en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

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

- 1)** Los lotes esquineros mantendrán el retiro frontal hacia las 2 vías, cuando la normativa del polígono sea aislada (A) y la dimensión del frente del predio sea menor a 14 metros, se podrá adosar a la colindancia del lado mayor del predio y se mantendrá el retiro al lado menor del predio.
- 2)** En lotes esquineros y el polígono sea continua sobre línea de fábrica (D), se podrá adosar a la colindancia del lado mayor del predio y se mantendrá el retiro al lado menor del predio.
- 3)** En forma de ocupación (C) cuando los lotes sean menores a 120 m² no se exigirá retiro lateral ni posterior, debiendo dejar únicamente un pozo de luz de 3 x 3 metros en la parte posterior.
- 4)** Cuando la normativa del polígono sea pareada (B) y la dimensión del frente del predio sea menor a 8 metros, (Lotes intermedios) se podrá aplicar la implantación continua (C).
- 5)** Cuando no se pueda desarrollar la forma de ocupación aislada (A) y su frente sea menor a 14 metros (Lotes intermedios), se facultará el adosamiento a la colindancia del lado mayor del predio.

- c) Iluminación y ventilación.-** Las dimensiones del ducto de ventilación e iluminación se establecen para edificaciones de 3 pisos y/o plantas de los locales habitables, pueden recibir ventilación e iluminación a través de patios interiores que deberán tener una dimensión mínima de 9 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales podrá ser inferior a 3 metros. Para el caso de locales no



habitables las dimensiones mínimas serán de 6 m², con ningún lado menor a 2 metros.

- d) Ductos.-** Los ductos de ventilación tendrán una dimensión mínima de 0,32 m², teniendo como medida mínima de uno de sus lados 0,40 metros libres o podrán ventilarse por extracción electromecánica.

ESTACIONAMIENTOS

La dotación de estacionamientos mínimos requeridos en vivienda, se detalla a continuación en el siguiente cuadro:

Tabla 57: Estacionamientos mínimos requeridos

Cuadro de estacionamientos mínimos requeridos en vivienda			
Área construida	Cantidad	Conjuntos habitacionales	Visitantes
Menor de 60 m ²	1 por cada 3 viviendas	1 por cada 6 viviendas	1 por cada 8 viviendas
Mayor 61 y menor de 120 m ²	1 por cada 2 vivienda	1 por cada 5 viviendas	1 por cada 8 viviendas
Mayor a 121 m ²	Mínimo 1 por cada 2 vivienda	1 por cada 5 viviendas	1 por cada 6 viviendas

GAD MUNICIPAL

En edificaciones existentes que deseen realizar trámites de ampliación o someterse al régimen de propiedad horizontal, el número de parqueaderos serán los que técnicamente sean factibles.

En el polígono PT1 con forma de ocupación (D) continua sobre línea de fábrica, predios con frente menor a 10 metros o área menor 150 m², no será obligatorio la dotación de estacionamientos para vivienda unifamiliar, bifamiliar o comercio.

Art. 152. Reglamentación de estacionamientos.- Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios y a los establecidos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

- a)** Los accesos a los estacionamientos deben conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de 3 metros desde la línea de fábrica a partir del cual puede producir el inicio de pendiente. En las áreas en las que la forma de ocupación



de la edificación sea sobre línea de fábrica, el inicio de pendiente se realizará a partir de una profundidad de 3 metros de la línea de fábrica.

- b) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de 3 metros.
- c) En zonas residenciales se podrá utilizar como garajes únicamente los retiros laterales, debiendo utilizarse para jardines los retiros frontales, salvo condiciones topográficas que lo impidan.
- d) No se pueden modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. La rampa de acceso vehicular hacia la edificación no podrá ocupar más de 4 metros de ancho y 0,50 metros de profundidad.
- e) En inmuebles consolidados no se exigirán áreas de estacionamientos si técnicamente no es factible ubicarlos.

AMPLIACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES

Art. 153. De las edificaciones anteriores.- Las edificaciones construidas antes de la vigencia de esta ordenanza, podrán ampliarse e incrementar el coeficiente de ocupación de suelo y la altura de edificación, acogiéndose a la nueva normativa y previo informe estructural favorable suscrito por un ingeniero civil, siempre y cuando la construcción sea legal y cuente con los permisos correspondientes.

En caso de construcciones que no cuenten con planos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, podrán acogerse a un proceso de legalización para acceder a una ampliación siempre que se respete las normas de zonificación asignadas al PIT.

LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANO Y RURAL

Art. 154. Aplicación.- Las edificaciones que no hayan respetado la normativa del sector se podrán legalizar siempre y cuando hayan respetado al menos los retiros frontales y zonas de riesgo, según zonificación respectiva.

Art. 155.- Para la legalización de una construcción se requerirá para su trámite los siguientes requisitos:



- a) Solicitud de legalización de construcción dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, impresa en especie valorada.
- b) Línea de fábrica IPRUS (Informe predial de regulación de uso del suelo).
- c) Hoja de estadística de la construcción (INEC).
- d) Certificado de no adeudar a la municipalidad.
- e) Copia de escritura, debidamente registrada.
- f) 2 juegos de planos arquitectónicos esquemáticos de la construcción existente, en los que deberán constar mínimo: Plantas arquitectónicas, implantación, ubicación, fotografías de fachadas, cuadro de áreas y datos del proyecto.
- g) Informe técnico de la estructura con firma de responsabilidad de un ingeniero civil, adjuntar CD.
- h) Formulario de permiso de construcción.

Art. 156.- Aprobado el trámite, se deberá realizar el pago por legalización correspondiente:

- a) Tasa de legalización de construcciones equivalente al 25% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente.
- b) Tasa de aprobación de planos/permiso de construcción.
- c) Multa del 2% del costo de la construcción siempre y cuando no se encuentre inmerso en un proceso administrativo sancionador.

AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES

Art. 157.- Toda edificación existente que requiera ampliación se sujetara al mismo procedimiento de aprobación y obtención de permiso de construcción; debiendo adjuntar al trámite el permiso anterior y planos aprobados de lo ya construido o certificación de legalización.

Art. 158.- Para realizar una ampliación vertical de una construcción y que no se cuente con permisos aprobados por la municipalidad, el propietario deberá realizar primero la



legalización de la construcción existente y posteriormente solicitará la ampliación, a la que se deberá adjuntar un informe estructural con memoria técnica y una certificación emitida por un ingeniero civil que faculte la ampliación vertical.

Art. 159.- Se aprobará construir 1 piso más en todas las construcciones que posean planos aprobados y permisos de construcción emitidos por la municipalidad, siempre y cuando se respete la normativa del sector; dicha autorización de ampliación se emitirá por una sola vez, se deberá adjuntar un informe estructural con firma de responsabilidad emitida por un ingeniero civil que faculte la ampliación vertical.

Art. 160.- Se permitirá la ampliación máxima de 2 pisos y por una sola vez, cuando el propietario justifique mediante un informe estructural con memoria de cálculo además de un reforzamiento estructural, firmado por un profesional ingeniero civil, para que dicha edificación soporte el incremento solicitado; se respetará la altura de edificación del sector.

San Cristóbal
Patate
CAPÍTULO XVI
NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Art. 161. Objeto.- Las presentes normas tiene por objeto mejorar las condiciones de habitabilidad en el cantón Patate en función de sus características particulares, estableciendo las condiciones y características mínimas generales de diseño y construcción para procurar la funcionalidad, seguridad, estabilidad de las edificaciones y de los espacios urbanos, prevenir y controlar la contaminación y el deterioro del medio ambiente, sin perjuicio de que los inmuebles deban también someterse a otras disposiciones legales incluidas en los otros subtítulos que conforman la Normativa del Ordenamiento Territorial del cantón Patate y de las disposiciones especiales existentes o que dicten organismos pertinentes.

Art. 162. Ámbito.- El ámbito de aplicación de las Normas de Arquitectura y Urbanismo es el territorio de la jurisdicción del cantón Patate.

Art. 163. Sujeción.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada, se sujetará a lo dispuesto en estas normas, en las establecidas por el INEN que son referidas en este instrumento, al Código del Trabajo, al Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo y al Reglamento de Seguridad para la Construcción y Obras Públicas. Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate hacer cumplir lo dispuesto en estas normas. El Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, absolverá las consultas aclaratorias sobre estas normas.



DIMENSIONES DE LOCALES

Art. 164. Bases del dimensionamiento.- Las dimensiones mínimas de los locales deberán estar basadas necesariamente en: Las funciones o actividades que se desarrollen en ellos, el volumen de aire requerido por sus ocupantes, la posibilidad de renovación de aire, la distribución del mobiliario y de las circulaciones, la altura mínima del local y la necesidad de iluminación natural. Las medidas lineales y la superficie, que se refieren al dimensionamiento de locales corresponden a longitudes y áreas libres y no a las consideradas entre ejes de construcción o estructura.

Art. 165. Altura de locales.- La altura mínima de los locales habitables será de 2,30 metros entendiéndose por tal la distancia comprendida entre el nivel de piso y la cara inferior de la losa o el cielo raso falso, en caso de locales cuyos usos no sean de vivienda y sean estos comercios u oficinas la altura mínima será de 2,80 metros.

Art. 166. Altura de locales en sótanos.- Los sótanos y parqueaderos en subsuelo no podrán tener una altura inferior a 2,20 metros medidos en la cara inferior más sobresalida.

Art. 167. Baños.- Los cuartos de baño e inodoros cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación:

a) Dimensiones mínimas de baños:

- 1)** Espacio mínimo entre la proyección de piezas consecutivas = 0,10 m.
- 2)** Espacio mínimo entre la proyección de piezas y la pared lateral = 0,15 m.
- 3)** Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal = 0,50 m.
- 4)** No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.
- 5)** La ducha deberá tener una superficie mínima de 0,96 m², con un lado de dimensión mínima de 0,80 metros y será independiente de las demás piezas sanitarias.
- 6)** Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante.



- b) Todo edificio público contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293:2000).
- c) Se permitirá la construcción de un medio baño bajo gradas únicamente en viviendas unifamiliares y locales comerciales siempre y cuando la altura en el punto menor sobre el inodoro no sea inferior a 1,50 metros.

Art. 168. Mezanines.- Un mezanine puede ubicarse sobre un local siempre que:

- a) Se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior.
- b) No se utilice como cocina.
- c) Su área no exceda en ningún caso, los 2/3 del área total correspondiente a planta baja.
- d) Se mantenga en todo caso una integración visual con la planta baja.
- e) La altura mínima será de 2,20 metros.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

Art. 169. Locales habitables y no habitables.- Para los efectos de esta normativa, serán considerados locales habitables los que se destinen a salas, comedores, salas de estar, dormitorios, cuartos de cine o televisión, estudios y oficinas; y no habitables, los destinados a cocinas siempre y cuando no exista comedor diario, baños, zonas de lavar, de planchar, despensas, repostería, vestidores, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías, pasillos, sótanos y similares.

Art. 170. Áreas de iluminación y ventilación en locales habitables.- Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación natural por medio de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior.

Art. 171. Áreas de iluminación y ventilación en locales no habitables.- Para los locales no habitables, no se considera indispensable la iluminación y ventilación naturales, pudiendo realizarse de manera indirecta a través de otros locales, por lo que pueden ser ubicados al interior de la edificación y deberán cumplir con lo estipulado en esta normativa, especialmente en lo relacionado con dimensiones mínimas y prevención de incendios.



Art. 172. Ventilación e iluminación indirecta.- Pueden tener ventilación e iluminación indirecta:

- a) Los locales integrados a una pieza habitable que reciba directamente del exterior aire y luz, excepto dormitorios.
- b) Los comedores anexos a salas de estar.
- c) Las cocinas, siempre que tengan ventilación hacia ductos.
- d) Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.
- e) Los locales cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta en no más de 7 metros.
- f) Las salas principales no podrán tener iluminación cenital.
- g) Ningún local, habitable o no habitable, podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cerrados con paredes.

Art. 173. Ventilación por medio de ductos.- No obstante, lo estipulado en los artículos anteriores las piezas de baño, cocinas, cocinetas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos cuya área no sea inferior a 0,20 m², con un lado mínimo de 0,40 metros; la altura máxima del ducto será de 9 metros. El área mínima indicada anteriormente podrá reducirse un 50% si se utiliza además extracción mecánica, siempre y cuando su lado menor sea mínimo 0,30 metros.

Art. 174. Locales a nivel del terreno.- Cuando el piso de locales se encuentra en contacto directo con el terreno, deberá ser impermeable. Si se trata de planta baja, su piso deberá quedar a 0,10 metros por lo menos, sobre nivel de acera o patio adyacente.

Art. 175. Muros en sótanos.- Todos los muros en sótanos, serán impermeables y hormigón armado hasta una altura no menor de 0,20 metros sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

Art. 176. Patios de iluminación y ventilación.- Los edificios deberán tener los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los



términos que se establezcan en esta sección, sin que dichos espacios, en su área mínima puedan ser cubiertos parcial o totalmente con volados, corredores, pasillos o escaleras, permitiendo resaltes de fachada de 0,20 metros máximo.

Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación, debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

Art. 177. Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación.- Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 9 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3 metros, hasta una altura máxima de 3 pisos.

Art. 178. Cuando se trate de patios interiores en edificios de mayores alturas.- La dimensión mínima de éstos, deberá ser de 12 m². Considerando 3 metros la dimensión adecuada para el lado menor.

Art. 179. Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales no habitables.- Todo local no habitable podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 6 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2 metros, hasta una altura máxima de 3 plantas. En edificios de mayores alturas, la dimensión mínima para los patios cerrados deberá ser igual a 9 m².

Art. 180. Cobertura y ampliaciones en patios.- No se permitirá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación. En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigidas por esta normativa.

Art. 181. Patios de iluminación y ventilación con formas irregulares.- Los claros de patios que no tuvieran forma rectangular deberán tener a cualquier altura, su lado y superficie mínimas, de acuerdo a las presentes disposiciones.

Art. 182. Servidumbre de iluminación y ventilación.- Cuando 2 o más propietarios establezcan servidumbres legales o contractuales recíprocas, para dejar patios de iluminación y ventilación comunes se considerarán estos como si pertenecieran a un predio único, que será el formado por los edificios y terrenos colindantes, pero respetando el COS y la altura previstos para el sector. En vivienda cuando los patios son compartidos entre 2 o más unidades, cumplirán con los requisitos de patio para multifamiliares o edificios en altura mayores a 9 metros dentro de los patios de iluminación y ventilación no deben levantarse muros divisorios de más de 2 metros de altura sobre el nivel del piso de los mismos, siempre y cuando dichos patios no



iluminen ni ventilen locales habitables.

Art. 183. Ventilación mecánica.- Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica; el punto de evacuación no dará a espacio público. Se hará uso de ventilación mecánica en los siguientes casos:

- a) Lugares cerrados destinados a permanencia de personas y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3 m³ por persona.
- b) Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión.
- c) Locales ubicados en sótanos donde se reúnan más de 10 personas simultáneamente.
- d) Baños sociales o baños de oficinas, bodegas, locales comerciales.
- e) Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

CIRCULACIÓN EN LAS EDIFICACIONES

Art. 184. Circulaciones.- La denominación de circulaciones comprende los corredores, túneles, pasillos, escaleras y rampas que permiten el desplazamiento de los habitantes. Todos los locales de un edificio deberán tener salidas, pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras.

Art. 185. Circulaciones horizontales (Corredores o pasillos).- Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

- a) El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones en edificios de departamentos para vivienda será de 1,20 metros y para actividades no residenciales será de 1,50 metros.
- b) Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan su altura interior a menos de 2,20 metros.
- c) Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas a continuación.



Art. 186. Circulaciones verticales (Escaleras).- Las escaleras de las construcciones deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles aun cuando existan elevadores.
- b) Se calculará el número necesario de escaleras principales y su correspondiente ancho, de acuerdo con las distancias, capacidad y número de personas que transiten por ellas.
- c) Las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a distancia mayor de 25 metros de alguna de ellas.
- d) En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán un ancho mínimo igual a la suma de las anchuras de las circulaciones a las que den servicio.
- e) Sólo se permitirán escaleras de caracol, para casas unifamiliares, para comercios y oficinas con superficie menor de 100 m².
- f) La huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de 0,30 metros y la contrahuella una altura máxima de 0,18 metros, salvo en escaleras de emergencia, en las que la huella no será menor a 0,30 metros y la contrahuella no será mayor de 0,17 metros.
- g) Las escaleras contarán preferiblemente con 9 contrahuellas entre descansos, excepto en los casos en que la escalera este dentro de una vivienda unifamiliar o un dúplex donde se permitirá escaleras de un solo tramo, gradas compensadas o de caracol.
- h) En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas.
- i) El acabado de las huellas será antideslizante.
- j) Toda escalera tendrá un descanso al inicio y final de la misma.
- k) La caja de escaleras en edificaciones multifamiliares deberá construirse con materiales incombustibles.

Art. 187. Escaleras de seguridad.- Son aquellas a prueba de fuego y riesgos,



dotadas de antecámara ventilada. Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija en que el Cuerpo de Bomberos de Patate o el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, lo considere necesario, deberá plantearse escaleras de seguridad y deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Las escaleras y cajas de escaleras, deberán ser fabricadas de materiales incombustibles con resistencia mínima de 4 horas contra el fuego.
- b) Las puertas de elevadores no podrán abrir para la caja de escaleras ni para la antecámara.
- c) Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 2 horas y con ventilación propia.
- d) Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas en material incombustible y deberán tener cerradura hermética.
- e) La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5 metros de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas debiendo estar protegida por techo de pared ciega, con resistencia al fuego de 2 horas como mínimo.
- f) Las escaleras de seguridad tendrán iluminación natural con un área de 0,90 m² por piso como máximo y artificial conectada a baterías con una duración mínima de 2 horas.
- g) La antecámara tendrá como mínimo un área de 1,80 m² y será de uso colectivo.
- h) Las puertas de la antecámara y de la escalera, deberán abrir en el sentido de la circulación y nunca en contra de ella.
- i) Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1,20 metros de ancho y 2 metros de altura.

Art. 188. Cubos de escaleras abiertos.- Las escaleras abiertas al hall o a circulación general de la edificación en cada uno de los niveles, estarán ventiladas permanentemente al exterior por medio de vanos cuya superficie no será menor al 10% del área en planta del cubo de escaleras, con el sistema de ventilación cruzada. Únicamente los edificios considerados de bajo riesgo de incendio de hasta 3 pisos de altura y con una superficie no mayor a 1.000 m² de construcción podrán implementar



este tipo de escalera.

Art. 189. Cubos de escaleras cerrados.- Estará limitado por elementos constructivos cuya resistencia al fuego sea mínimo de 2 horas, dispondrá de ventilación natural y direccional al exterior que facilite su aireación y extracción natural del humo por medio de vanos, cuya superficie no sea inferior al 10% del área en planta de la escalera. El cubo de escaleras deberá contar con puertas que le comuniquen con la circulación general del edificio en cada nivel, fabricadas de material resistente al fuego mínimo de 2 horas y dotadas de un dispositivo de cierre automático.

Las edificaciones de más de 3 pisos de altura o que superen los 1.000 m² de área total de construcción deberán contar con este tipo de escalera.

Cuando las escaleras se encuentren en cubos completamente cerrados, deberá construirse adosado a ellos un ducto de extracción de humo, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y que su boca de salida sobresalga del último nivel accesible en 2 metros como mínimo. Este ducto se calculará de acuerdo a la siguiente relación: $A = hs/200$

En donde:

A = Área en planta del ducto, en m².

h = Altura del edificio en metros.

s = Área en planta del cubo de una escalera, en m².

Art. 190. Rampas.- Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Tendrán una anchura mínima igual a 1,20 metros, el ancho mínimo libre de rampas unidireccionales será de 0,90 metros.
- b) La pendiente transversa máxima será del 2%.
- c) Se establece los siguientes rangos de pendientes longitudinales para los tramos de rampa entre descansos, en función de la extensión de los mismos, medidos en su proyección horizontal.



Tabla 58: Pendiente máxima %

Longitud (m)	Pendiente máxima (%)
Hasta 3 m	12%
Hasta 10 m	10%
Hasta 15 m	8%
Sin límite	3%

- d) Los pisos serán antideslizantes.
- e) Cuando la rampa supere el 8% de pendiente deberán llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2-244 f. En rampas con anchos mayores o iguales a 1,80 metros, se recomienda la colocación de pasamanos intermedios.
- f) Las rampas que no sean en construcciones unifamiliares deberán construirse con materiales incombustibles.

Art. 191. Pasamanos en las circulaciones.- Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, la altura mínima de ésta será de 0,90 metros y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos.

ACCESOS Y SALIDAS

Art. 192. Generalidades.- Todo vano que sirva de acceso o de salida de emergencia de un local, lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de esta sección.

Art. 193. Dimensiones mínimas.- El ancho mínimo de accesos, salidas de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública, será siempre múltiplo de 0,60 metros y no menor de 1,20 metros. Para determinar el ancho total necesario, se considerará como norma, la relación de 1,20 metros por cada 200 personas. Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso y viviendas unifamiliares o departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios y a las aulas en edificios destinados a la educación, las que podrán tener un ancho libre mínimo de 1 metro.

Art. 194. Accesos y salidas en locales de uso público.- Los accesos que en condiciones generales sirvan también de salida deberán permitir un rápido desalojo del local, considerándose como un ancho mínimo de 1,80 metros. Para el cálculo del ancho total del acceso, se regirá a la norma del artículo de dimensiones mínimas de



esta sección. toda edificación deberá disponer al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30 metros a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras. Esta distancia disminuirá en función de la altura y área construida de la edificación.

Art. 195. Accesibilidad a edificaciones.- Toda edificación deberá disponer, al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30 metros a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras. Esta distancia disminuirá en función de la altura.

Art. 196. Salidas de emergencia.- Cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, discotecas, espectáculos deportivos sea superior a 100 personas o cuando el área de ventas, de locales y centros comerciales sea superior a 1.000 m², deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
- b) Su número y dimensiones se registrarán sin considerar las salidas de uso normal, permitiendo el rápido desalojo del local.
- c) Tendrán salida directa a la vía pública o lo harán por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas.
- d) Deberán disponer de iluminación adecuada y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio tales como cocinas, bodegas y similares.

Art. 197. Salidas para evacuación.- Toda edificación deberá disponer de una ruta de salida, de circulación común continua y sin obstáculos que permitan el traslado desde cualquier zona del edificio a la vía pública o espacio abierto. Las consideraciones a tomarse serán las siguientes:

- a) Las salidas para evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos máximos de 25 metros mediante puertas resistentes al fuego.
- b) Las salidas para evacuación en todo su recorrido contarán con iluminación y señalización de emergencia.



- c) Cada uno de los elementos constitutivos de las salidas para evacuación, como vías horizontales, verticales, puertas, etc. deberán ser construidas con materiales resistentes al fuego.
- d) Si en las salidas para evacuación hubiera tramos con desnivel, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas no tendrán una pendiente mayor al 10%, deberán estar claramente señalizadas con dispositivo de material cromático. Las escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano no se aceptan como parte de la vía de evacuación.
- e) Toda escalera que forme parte de la salida para evacuación, conformará un sector independiente de incendios, se ubicará aislada de los sectores de mayor riesgo como son: Cuarto de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustible.
- f) Cuando existan escaleras de salida procedentes de pisos superiores y que atraviesan la planta baja hasta el subsuelo se deberá colocar una barrera física o un sistema de alerta eficaz a nivel de planta baja para evitar que las personas cometan un error y sobrepasen el nivel de salida.

Art. 198. Señalización.- Las salidas incluidas las de emergencia, de todos los locales, deberán señalizarse mediante textos y símbolos en letreros claramente visibles desde cualquier punto del área al que sirvan y estarán iluminados en forma permanente, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general. Las características de estos letreros deberán ser las especificadas en el reglamento contra incendios del Cuerpo de Bomberos de Patate.

Art. 199. Puertas.- Las puertas de las salidas o de las salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, discotecas, espectáculos deportivos, locales y centros comerciales, deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.
- b) Contarán con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes.
- c) Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1,20 metros.



- d) No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.

CAPÍTULO XVII

NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN Y EDIFICIOS PARA HABITACIÓN

Art. 200. Alcance.- Los siguientes artículos de este capítulo, a más de las normas generales pertinentes de la presente normativa, afectarán a todos los edificios destinados a viviendas unifamiliares, multifamiliares resueltas individualmente, en edificios de altura o conjuntos habitacionales. Estas normas técnico constructivas son de obligatorio cumplimiento para edificaciones de vivienda en el cantón Patate, a fin de preservar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort para sus habitantes. El diseño, dimensiones mínimas y construcción de los locales de las edificaciones cumplirán, además, con los requisitos estipulados en la norma INEN en la sección y capítulo de accesibilidad al medio físico.

Art. 201. Unidad de vivienda.- Para los efectos de esta normativa, se considerará como unidad de vivienda la que conste de por lo menos sala de estar, un dormitorio, una cocina, cuarto de baño y/o área de servicio.

- a) **Dimensiones mínimas de locales:** Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 5 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2 metros libres.
- b) **Dormitorios:** De 8,10 m² ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 metros libres, provisto de closet anexo de superficie mínima de 0,72 m² y ancho no menor a 0,60 metros libres. Los otros dormitorios dispondrán de closet anexo con superficie mínima de 0,54 m² y ancho no menor a 0,60 metros libres.
- c) **Sala de estar:** Tendrá una superficie mínima de 9 m² ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 3 metros.
- d) **Comedor:** Tendrá una superficie mínima de 7,30 m² ninguna de cuyas dimensiones laterales, será menor a 2,70 metros.
- e) **Cocina:** Un mesón de trabajo de un ancho no menor a 0,55 metros.
- f) **Baños:** Las dimensiones mínimas de baños serán de 1,20 metros el lado menor y una superficie útil de 2,50 m².



g) Área de servicio-lavandería: Tendrá una superficie de mínima de 2,25 m², ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1,50 metros libres.

h) Área de secado: En toda vivienda se preverá un área de secado de ropa anexa al área de servicio o fuera de ella y tendrá una superficie útil de 3 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 metros.

Art. 202. Servicios sanitarios de la vivienda.- Toda la vivienda deberá incluir obligatoriamente los siguientes servicios sanitarios: Cocina, fregadero, baño, lavamanos, inodoro y ducha; y área de servicio-lavandería.

Art. 203. Departamentos de un solo ambiente.- En edificios de vivienda, se autorizará la construcción de viviendas de un solo ambiente que no superen los 50 m² y cumplan con las siguientes características:

a) Una habitación, que incluya un closet mínimo 0,90 m² un área mínima de 9,20 m², libres, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 metros.

b) Un baño completo (Lavamanos, inodoro y ducha) y área de servicio-lavandería.

c) Cocineta con artefacto y mueble de cocina, lavaplatos y extractor de aire cuando no exista un adecuado sistema de ventilación natural. Tendrá un área mínima de 2,25 m² ninguna de cuyas dimensiones laterales, será menor a 1,50 metros libres y el mesón de trabajo, tendrá un ancho mínimo de 0,60 metros libres.

Art. 204. Dimensiones de puertas.- Las siguientes dimensiones de puertas para la vivienda, corresponden al ancho y altura mínimos, que deberán proveerse para las hojas de las mismas. Altura mínima: 2 metros y anchos mínimos:

a) Acceso a vivienda o departamento: 1 metro.

b) Comedores cocinas y áreas de servicio: 0,90 metros.

c) Dormitorios: 0,80 metros.

d) Baños: 0,70 metros.

Art. 205. Ventilación por medio de ductos.- Las piezas de baño, cocinas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos:



- a) Viviendas unifamiliares con ductos y ventilación mecánica, de hasta 6 metros de longitud, el diámetro mínimo será de 0,10 metros con ventilación mecánica.
- b) En viviendas multifamiliares con alturas hasta 3 pisos, los ductos tendrán un área no menor a $0,12 \text{ m}^2$ con un lado mínimo de 0,30 metros, en este caso la altura máxima del ducto será de 9 metros.
- c) En viviendas colectivas de hasta 5 pisos el ducto tendrá como mínimo $0,20 \text{ m}^2$ y una altura máxima de 12 metros.
- d) En caso de alturas mayores, el lado mínimo será de 0,80 metros con un área no inferior a $0,24 \text{ m}^2$ libre de instalaciones.

Art. 206. Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales en viviendas.- Todo local podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 9 m^2 , ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3 metros hasta una altura máxima de 3 pisos.

Cuando se trate de patios interiores en edificios multifamiliares de mayor altura, el lado menor de estos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6 metros la dimensión mínima para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Art. 207. Corredores o pasillos (Referencia NTE INEN 2-247:2000).- Los corredores y pasillos en el interior de las viviendas, deben tener un ancho mínimo de 1 metro. En edificaciones de vivienda multifamiliar la circulación comunal tendrá un ancho mínimo de 1,20 metros de pasillo.

Art. 208. Escaleras.- Las escaleras interiores en viviendas unifamiliares tendrán un ancho libre mínimo de 0,90 metros incluidos pasamanos, se permitirán gradas de caracol (Áreas menores a 100 m^2). En edificios de apartamentos el ancho mínimo de la escalera comunal será de 1,20 metros incluidos pasamanos. El ancho de los descansos será igual a la medida reglamentaria de la escalera. En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento el ancho mínimo será de 0,80 metros. Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula: $64 \text{ es } < \text{ o igual que } (h+2ch)$

En donde:

h = Huella.

ch = Contrahuella.



En este caso, donde la contrahuella no será mayor a 0,18 metros.

EDIFICIOS DE COMERCIOS Y OFICINAS

Art. 209. Alcance.- Los edificios destinados a comercios, oficinas, centros comerciales o locales comerciales que sean parte de edificios de uso mixto, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las pertinentes de la presente normativa.

Art. 210. Circulaciones interiores.- Para los edificios de oficinas y comercios se considerarán las disposiciones de las Normas de Protección Contra Incendios.

Art. 211. Galerías.- En centros comerciales se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con locales comerciales a uno o ambos lados. Las galerías que tengan acceso por sus 2 extremos, hasta los 80 metros de longitud, deberán tener un ancho mínimo de 4 metros. Por cada 20 metros de longitud adicional o fracción, el ancho deberá aumentar 1 metro. Cuando la galería tenga un espacio central de mayor ancho y altura, la longitud se medirá desde cada uno de los extremos hasta el espacio indicado, aplicándose en cada tramo la norma señalada anteriormente. En el caso de galerías ciegas, la longitud máxima permitida será de 30 metros y el ancho mínimo de 6 metros. Por cada 10 metros de longitud en exceso o fracción, se deberá aumentar 1 metro de ancho.

Art. 212. Mezanines.- Un mezanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

Art. 213. Ventilación.- La ventilación de locales habitables de carácter comercial y locales de oficinas se podrá efectuar hacia vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital para lo cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será del 8% de la superficie útil del local. Los locales de oficinas y comerciales que tengan acceso por pasillos o por galerías comerciales cubiertas deberán ventilarse por ductos o por medios mecánicos.

Art. 214. Servicios sanitarios oficinas.- Todo local destinado a oficinas, con área de hasta 100 m². dispondrá de un cuarto de baño equipado con 1 inodoro y 1 lavamanos. Por cada 100 m² de oficinas en exceso o fracción mayor de 20 m². se incrementará un cuarto de baño de iguales características al señalado inicialmente.

Art. 215. Servicios sanitarios en comercios.- Todo local comercial dispondrá al menos de un baño equipado con 1 inodoro y 1 lavamanos por cada 100 m². de área



útil.

Art. 216. Servicios sanitarios para el público en comercios.- Los edificios destinados a comercios con más de 500 m² de construcción dispondrán de servicios sanitarios para el público, debiendo estar separados los de hombres y mujeres, y estarán ubicados de tal manera que no sea necesario subir o bajar más de 1 piso para acceder a ellos, siendo obligatorio en planta baja el número de piezas sanitarias, estará determinado por la siguiente relación: Por los primeros 400 m² o fracción de superficie construida se instalarán 1 inodoro, 1 urinario y 1 lavamanos y 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres. Por cada 1.000 m² o fracción excedente de esta superficie, se instalará 1 inodoro, 1 lavamanos y 2 urinarios para hombres y 2 inodoros y 1 lavamanos para mujeres.

Art. 217. Servicios sanitarios para el público en oficinas.- En las áreas de oficina cuya función sea de servicio público, se dispondrá el doble de número de piezas sanitarias señaladas en el artículo 217 de esta sección.

Art. 218. Servicio médico de emergencia.- Todo comercio con área de ventas de más de 1.000 m² y todo centro comercial deberán tener un local destinado a servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios, con un área mínima de 36 m².

Art. 219. Locales de comercio de productos alimenticios.- Los locales que se construyan o se habiliten para comercio de productos alimenticios a más de cumplir con las normas de la presente sección y otras pertinentes de la normativa, se sujetarán a los siguientes requisitos:

- a) Serán independientes de todo local destinado a habitación.
- b) Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
- c) Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aíslen tales productos de insectos y otros elementos nocivos.
- d) Tendrán provisión de agua potable y al menos de un fregadero.
- e) Dispondrá de un vestidor y batería sanitaria para hombres y otra para mujeres de uso exclusivo de los empleados, compuesta por 1 inodoro, 1 lavabo y 1 ducha.



- f) Cada local dispondrá de un $\frac{1}{2}$ baño para el público.

Art. 220. Dimensiones de puertas.- Se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de oficinas: Altura mínima: 2,10 metros y anchos mínimos:

- a) **Acceso a oficinas y comercios:** 1,00 metro.
- b) **Comunicación entre ambientes:** 0,90 metros.
- c) **Baños:** 0,75 metros y 0,90 metros para minusválidos según norma NTE INEN 2-309:2000.

Art. 221. Protección contra incendio.- Las edificaciones de comercios y oficinas cumplirán con todas las normas pertinentes referido a “Protección contra Incendios” de la presente normativa y con las que el Cuerpo de Bomberos de Patate exija en su caso.

Los establecimientos que funcionen en horas de la noche deberán garantizar una iluminación artificial suficiente para una correcta visibilidad. Las fuentes de luz estarán repartidas de forma que iluminen claramente el pizarrón, el área de pupitres y las circulaciones.

EDIFICIOS PARA EDUCACIÓN

Art. 222. Norma general.- Previo informe favorable del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se autorizará la apertura de centros de educación en locales existentes no planificados para centros educativos. Todo local que previo informe del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo autorizare para el funcionamiento de locales para educación en edificios existentes, deberá cumplir con todos los requisitos y normativas vigentes en este libro y en lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial en lo referente al Uso del Suelo.

Art. 223. Edificios de educación inicial, educación general básica, bachillerato y superior.- Los edificios que se construyan o destinen a la educación inicial, educación general básica, bachillerato y superior, se sujetarán a las disposiciones de esta sección a más de las pertinentes de la presente normativa. Distancia mínima y criterios para su localización. Para las nuevas implantaciones de establecimientos educacionales en el cantón Patate deberá observarse como distancias mínimas entre establecimientos a los radios de influencia que constan en la reglamentación del ente rector, la que regirá a partir del equipamiento sectorial, pudiendo ubicarse a una



distancia mínima de 1.000 metros de cualquier edificación escolar y su acceso principal será necesariamente a través de una vía colectora o local no inferior a 14 metros de ancho.

Art. 224. Accesos.- Los edificios para educación, tendrán por lo menos un acceso directo a una calle o espacio público cuyo ancho dependerá del flujo de personas. Cuando el predio tenga 2 o más frentes a calles públicas, el acceso se lo hará por la vía de menor tráfico vehicular.

Art. 225. Locales para la enseñanza.- Se dividen en los siguientes:

a) **Aulas.-** Los locales destinados para aulas o salas de clase, deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:

1) **Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso:** 2,80 metros libres.

2) **Área mínima por alumno:**

➤ **Educación inicial:** 1 m² x alumno.

➤ **Educación general básica:** 1,20 m² x alumno.

➤ **Bachillerato y superior:** 1,20 m² x alumno.

3) **Capacidad máxima:** 40 alumnos.

4) **Distancia mínima medida entre el pizarrón y la primera fila de pupitres:** 1,60 metros libres, y longitud máxima entre el pizarrón y la última fila de pupitres 8 metros.

b) **Laboratorios, talleres y afines.-** Para los locales destinados a laboratorios, talleres y afines, sus áreas y alturas mínimas estarán condicionadas al número de alumnos y equipamiento requerido, considerando las normas mínimas descritas en el numeral anterior.

Art. 226. Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión.- Todos los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines cumplirán con todo lo especificado en la norma técnica.

Art. 227. Salas de clases especiales.- Las salas de clase donde se almacenen,



trabajen o se use fuego, se construirán con materiales contra incendio y dispondrán de suficientes puertas de escape, para su fácil evacuación en casos de emergencia. Se observará especial cuidado las normas de protección contra incendios.

Art. 228. Áreas mínimas de recreación.- Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas:

- a) **Educación inicial:** 1,50 m² x alumno.
- b) **Educación general básica:** 5 m² x alumno.
- c) **Bachillerato y superior:** 5 m² x alumno.

Concentrados o dispersos en un máximo de 2 cuerpos en proporción máxima frente-fondo 1:3.

Además, contarán con galerías o espacios cubiertos situados a nivel de las aulas, para su uso cuando exista mal tiempo, con una superficie no menor de la décima parte de la superficie exigida de los patios. Los locales para educación inicial, educación general básica, bachillerato y superior, deberán contar como mínimo, con una superficie pavimentada de 15 x 30 metros destinada a una cancha múltiple, la cual podrá ser imputada a la superficie exigida del patio.

Cuando un establecimiento educativo atienda además a la sección de educación inicial deberá contar con un patio independiente para uso exclusivo de esta sección. Los locales de estas edificaciones que alberguen un número mayor a 100 alumnos y los destinados a educación inicial, estarán situados únicamente en la planta baja.

Los espacios de piso duro, serán pavimentados perfectamente drenados y con una pendiente máxima de 3% para evitar la acumulación de polvo, barro y estancamiento de aguas lluvias o de lavado.

Art. 229. Servicios sanitarios.- Las edificaciones estarán equipadas con servicios sanitarios separados, para el personal docente y administrativo, alumnado y personal de servicio. Los servicios sanitarios para los alumnos estarán agrupados en baterías de servicios higiénicos independientes para cada sexo y estarán equipados de acuerdo a las siguientes relaciones:



Tabla 59: Servicios sanitarios

Nivel	Hombres		Mujeres
	Inodoros	Urinaros	Inodoros
Educación inicial	Inodoro y 1 lavabo por cada 10 alumnos, serán instalados a escala de los niños y se relacionarán directamente con las aulas de clase		
Educación general básica	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 20 alumnas
Bachillerato y superior	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 20 alumnas
1 lavabo por cada 2 inodoros (Pueden ser lavamanos colectivos)			
Se dotará de un bebedero higiénico por cada 100 alumnos (as)			

Art. 230. Construcciones con materiales combustibles.- Las edificaciones que se construyan con materiales combustibles no podrán tener más de una planta baja y un piso alto. Sus cielos rasos deberán revestirse con materiales incombustibles.

Art. 231. Materiales inflamables y otros.- Se prohíbe el almacenamiento de materiales inflamables, excepto las cantidades aprobadas para el uso en laboratorio, enfermerías y afines, que deberán hacerlo en recipientes cerrados y en lo posible en locales separados de seguridad.

Art. 232. Servicio médico.- Toda edificación para educación deberá estar equipada de un local destinado a servicio médico de emergencia para primeros auxilios mínimo de 20 m² y un espacio adicional de 12 m² para servicio dental; y, contendrá consultorio, sala de espera y ½ baño.

Art. 233. Bar estudiantil.- Por cada 180 alumnos se dispondrá de un local con área mínima de 12 m², con un lado mínimo de 2,40 metros con un fregadero incluido. Los pisos serán de material cerámico antideslizante. Las paredes estarán revestidas de cerámica lavable hasta una altura de 1,80 metros. Estarán localizados a una distancia no menor de 3 metros de las aulas y preferentemente vinculado a las áreas recreativas.

Art. 234. Conserjería.- La vivienda de conserje cumplirá con todo lo especificado en lo relativo a las unidades de vivienda, regulada en la presente ordenanza.

Art. 235. Altura de edificación.- Las edificaciones de educación, no podrán tener



más 1 planta baja y 2 pisos altos, y su altura de entrepiso no será menor a 2,80 metros.

Art. 236. Distancias entre bloques.- Las distancias mínimas entre bloques, se regirán de acuerdo a la siguiente relación:

- a) Para una sola planta 4,50 metros libres.
- b) A partir del primer piso alto, la distancia se incrementará en 1,50 metros por cada piso adicional.

Art. 237. Muros.- Las aristas externas de intersección entre muros, deberán ser chaflanadas o redondeadas. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1,50 metros.

Art. 238. Puertas.- Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0,90 metros para una hoja, de 1,20 metros para 2 hojas y se abrirán hacia el exterior, de modo que no interrumpan la circulación.

Art. 239. Elementos de madera.- Los elementos de madera accesibles a los alumnos, tendrá un perfecto acabado, de modo que sus partes serán inastillables.

Art. 240. Escaleras.- Además de lo especificado, cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Sus tramos deben ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus 2 lados.
- b) El ancho mínimo útil será de 1,80 metros libres por cada 180 alumnos o fracción. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior, se aumentará el número de escaleras, según la proporción indicada.
- c) El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.
- d) Las escaleras a nivel de planta baja, comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo.
- e) Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, distarán de éstas, una longitud no menor a una vez y medio el ancho útil del tramo de escaleras y abrirán hacia el exterior.



- f) En los establecimientos nocturnos, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independiente del alumbrado general.
- g) Contarán con un máximo de 18 contrahuellas entre descansos.
- h) Tendrán una huella no menor a 0,28 metros ni mayor de 0,34 metros y una contrahuella máxima de 0,16 metros para escuelas y de 0,18 metros para bachillerato y superior.
- i) Ninguna puerta de acceso a un local, podrá colocarse a más de 25 metros de distancia de la escalera que le dé servicio.
- j) Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales contra incendio.

Art. 241. Pasillos.- El ancho de pasillos para salas de clase y dormitorios, se calculará de acuerdo al inciso b) del artículo anterior, pero en ningún caso será menor a 1,80 metros libres. En el desarrollo de los pasillos no podrán colocarse tramos pequeños de escaleras. Las circulaciones peatonales deberán ser cubiertas.

Art. 242. Aleros.- Las ventanas deberán tener protección para atenuar la influencia del sol, los aleros de protección para las ventanas de los locales de enseñanza, serán de 0,90 metros como máximo.

Art. 243. Iluminación.- La iluminación de las aulas se realizará por el paramento de mayor longitud, hasta anchura menores o iguales a 7,20 metros. Para anchuras mayores la iluminación natural se realizará por ambos paramentos opuestos. Se alcanzará un factor de iluminación mayor o igual a 2%. Deberá disponerse de tal modo que los alumnos reciban luz natural por todo el largo del local. El área de ventanas no podrá ser menor al 20% del área de piso del local. Cuando sea imposible obtener los niveles mínimos de iluminación natural, la luz diurna será complementada por luz artificial. Los focos o fuentes de iluminación no serán deslumbrantes, se podrán utilizar difusores o pantallas, y se distribuirán de forma que sirvan a todos los alumnos.

Art. 244. Ventilación.- Deberá asegurarse un sistema de ventilación cruzada. El área mínima de ventilación será equivalente al 40% del área de iluminación preferentemente en la parte superior y se abrirá fácilmente para la renovación del aire.

Art. 245. Volumen de aire por alumno.- Los locales de enseñanza deberán proveer el volumen de aire, no menor a 3,50 m³ por alumno.



Art. 246. Asoleamiento.- Los locales de enseñanza deberán tener la protección adecuada para evitar el asoleamiento directo durante las horas críticas, además de una adecuada orientación respecto del sol de acuerdo al tipo de actividad.

Art. 247. Visibilidad.- Los locales de clase deberán tener la forma y características tales que permitan a todos los alumnos tener la visibilidad adecuada del área donde se imparta la enseñanza.

Art. 248. Condiciones acústicas.- El diseño de los locales para enseñanza deberá considerar que el nivel de ruido admisible en el interior de las aulas no será superior a 42 dB(A) y los revestimientos interiores serán preferentemente absorbentes para evitar la resonancia.

Art. 249. Estacionamientos.- El número de puestos de estacionamientos para edificios de educación se calculará de acuerdo a lo especificado en los capítulos y artículos referente a estacionamientos.

EDIFICACIONES PARA ALOJAMIENTO

Art. 250. Alcance.- Todas las edificaciones destinadas al alojamiento temporal de personas tales como: Hoteles residencias, hostales, pensiones y similares, cumplirán con las disposiciones de la presente sección y con las demás de esta normativa que les fueren aplicables.

Art. 251. Clasificación.- Los establecimientos hoteleros, especiales y turísticos no hoteleros, se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones y por los servicios que prestan de la siguiente manera:

a) Establecimientos hoteleros:

- 1) Hoteles:** Hotel-hotel residencia-hotel apartamento.
- 2) Pensiones y hostales:** Hostales-hostales residencias-pensiones.
- 3) Hosterías y moteles:** Hosterías-moteles.

b) Establecimientos extra-hoteleros:

- 1) Apartamentos turísticos.**
- 2) Campamentos de turismo o camping/glamping.**



Art. 252. Establecimientos hoteleros.- Se clasifican en los siguientes:

- a) **Hotel.-** Es todo establecimientos que de modo profesional y habitual presta al público en general, servicios de alojamiento, comidas y bebidas, mediante precio y disponga de un mínimo de 30 habitaciones, estos pueden ser calificados como:
- 1) **Cinco estrellas:** Gran lujo y lujo.
 - 2) **Cuatro estrellas:** Primera superior y primera turistas
 - 3) **Tres estrellas:** Segunda.
 - 4) **Dos estrellas:** Tercera.
 - 5) **Una estrella:** Cuarta.
- b) **Hotel Residencia.-** Es todo establecimiento hotelero que preste, al público en general, servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente el servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería, para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un mínimo de 30 habitaciones.
- c) **Hotel apartamento.-** Es todo establecimiento que preste al público en general, alojamiento en apartamentos (Considerando como mínimo una habitación independiente física y visualmente, un baño completo, área de cocina, comedor, y estar) con todos los servicios de un hotel, disponiendo además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajilla, cristalería, mantelería, lencería, etc., para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno, dispondrán de cafetería y de un mínimo de 30 apartamentos.
- d) **Hostal.-** Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general, servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 12 habitaciones.
- e) **Hostal residencia.-** Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento debiendo ofrecer adicionalmente servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería, para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un máximo de 29 habitaciones y un mínimo de 12.



- f) **Pensión.-** Es todo establecimiento hotelero, que presta al público en general, servicio de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 11 ni menor de 6 habitaciones.
- g) **Hostería.-** Es todo establecimiento hotelero situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que estén dotados de jardines, zonas de recreación y deportes; en el que se presta servicios de alojamiento y alimentación, al público en general. Cuya capacidad no sea mayor de 29 y no menor de 12 habitaciones.
- h) **Motel.-** Es todo establecimiento hotelero situado en zonas condicionadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate y próximos a las carreteras, en el que preste servicio de alojamiento en habitaciones, con baño completo y entradas y garajes independientes desde el exterior. Con capacidad mínima de 6 habitaciones. Su uso de suelo estará condicionado al PUGS y a la normativa respectiva su funcionamiento.

Art. 253. Establecimientos extra-hoteleros.- Se clasifican en los siguientes:

- a) **Apartamentos turísticos.-** Son todos los establecimientos turísticos que de modo habitual presten servicio de alojamiento mediante precio. Entendiéndose que el alojamiento conlleva el uso y disfrute del apartamento, con su correspondiente mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, sin que se presten los servicios de un hotel.
- b) **Campamentos de turismo o camping/glamping.-** Son aquellos terrenos debidamente delimitados y acondicionados para facilitar la vida al aire libre, en los que se pernocta bajo tienda de campaña (Carpa) o campamento de estructura liviana, de lujo que combina la comodidad de un hotel con la experiencia de acampar en la naturaleza, sin que se presten los servicios de un hotel.

Art. 254. Dormitorios.- Las dimensiones de los dormitorios estarán de acuerdo a las siguientes categorías:

- a) En hoteles de lujo la superficie mínima será de 20,00 m² para habitaciones dobles, cuyo lado menor será de 4 metros; para habitaciones simples será mínimo de 14 m² con un lado menor de 3,20 metros. Contarán además con un cuarto de baño de 5 m² como mínimo de superficie.



- b) En los establecimientos de primera categoría, la superficie mínima será de 16 m² con un lado mínimo de 3,90 metros para habitaciones dobles; para habitaciones individuales será de 11 m² con un lado no menor a 2,60 metros. Tendrán un cuarto de baño con un área mínima de 3 a 4 m².
- c) En los de segunda y tercera categoría será de 15 m², con un lado mínimo de 3,90 metros en las habitaciones dobles y para las individuales será de 10 m², con una dimensión mínima de 2,70 metros. Contarán también con un cuarto de baño de 3,50 m² como mínimo.
- d) Para los establecimientos hoteleros de cuarta categoría, las habitaciones dobles tendrán una superficie mínima de 14 m² con un lado menor de 3,90 metros y para las individuales será de 9 m² con un lado menor de 2,80 metros. El 50% de las habitaciones estará equipado con cuartos de baño con ducha, lavabo e inodoro, el restante 50% con lavabo e inodoro. Tendrán una superficie mínima de 2,50 m². Las paredes, pisos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

Art. 255. Locales comerciales.- Podrán instalarse tiendas o locales comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que se respeten las dimensiones mínimas establecidas para estas áreas sociales, no obstruya la circulación.

Art. 256. Bares.- Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cualquiera que sea la categoría de éstos, deberán:

- a) Estar aislados o insonorizados cuando en los mismos ofrezca a la clientela música de baile o concierto.
- b) En los establecimientos de gran lujo, de lujo y primera categoría, en los que el bar debe ser independiente, este podrá estar instalado en una de las áreas sociales, pero en tal caso, la parte reservada para el mismo estará claramente diferenciada del resto y su superficie no será computada en la mínima exigida a aquellos salones.

Art. 257. Comedores.- Los comedores tendrán ventilación al exterior, o en su defecto contarán con dispositivos para la renovación del aire. Dispondrán en todo caso, de los servicios auxiliares adecuados. La comunicación con la cocina deberá permitir una circulación rápida con trayectos breves y funcionales.

El requerimiento de área para comedores dependerá de la categoría del



establecimiento:

- a) Para los establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo se considerará un área mínima de 2,50 m² por habitación.
- b) Para los de primera categoría y turista, 2 m² por cada habitación.
- c) Para los de segunda categoría, 1,80 m² por habitación.
- d) Para los de tercera categoría, 1,60 m².
- e) Y para los de cuarta categoría, 1,10 m² por habitación.

Art. 258. Cocina.- Dispondrán de los elementos principales que estarán en proporción de la capacidad del establecimiento:

- a) Los establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo y categoría primera, superior y turista deberán contar con oficina, almacén, bodega con cámara frigorífica, despensa, cuarto frío con cámaras para carne y pescado independientemente, mesa caliente y fregadero. El área de cocina será de por lo menos el equivalente al 70 y 80% del área de comedor y de cocina fría.
- b) Además de la cocina principal deberán existir cocinas similares para la cafetería, el grill, etc., según las características de servicios del establecimiento.
- c) Los establecimientos hoteleros de segunda categoría dispondrán de oficina, almacén, bodegas, despensas, cámara frigorífica, con áreas totales equivalentes por lo menos al 60% de comedores.
- d) Para los de tercera y cuarta categoría, dispondrán de despensa, cámara frigorífica y fregadero cuya superficie total no podrá ser inferior al equivalente al 60% del comedor.

Art. 259. Salones de uso múltiple.- Los salones para grandes banquetes, actos sociales o convencionales estarán precedidos de un vestíbulo o área de recepción con guardarropas, baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres. La superficie de estos salones guardará relación con su capacidad, a razón de 1,20 m² por persona y no se computará en la exigida como mínima para las áreas sociales de uso general.

Art. 260. Servicios sanitarios.- Las paredes, suelos y techos estarán revestidos de



material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento. En los establecimientos clasificados en las categorías de gran lujo, lujo, primera, superior y turista y segunda, los baños generales tanto de hombres como de mujeres, tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso a los mismos. Deberán instalarse baterías sanitarias en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

Art. 261. Vestíbulos.- La superficie de los vestíbulos, estará en relación directa con la capacidad receptiva de los establecimientos, debiendo en todo caso, ser suficientemente amplios para que no se produzcan aglomeraciones que dificulten el acceso a las distintas dependencias e instalaciones.

Todas las edificaciones de alojamiento deberán contar con un vestíbulo para la recepción que tenga un área mínima de 12 m², cuyo lado menor será de 2,60 metros.

En los establecimientos clasificados en las categorías de 5, 4 y 3 estrellas, cualquiera que sea su grupo, los vestíbulos y áreas sociales, deberán estar cubiertos en una gran parte de su superficie, con alfombras, moquetas y otros sistemas de piso adecuado, de la calidad exigida para su categoría. En el vestíbulo se encontrará, según la clasificación del establecimiento hotelero los siguientes servicios: Para establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo, primera superior, turista y segunda categoría: se diferenciará la recepción de la conserjería, una por cada 40 habitaciones o fracción; también baterías sanitarias generales independientes para hombres y mujeres. El resto de establecimientos hoteleros contarán con los siguientes servicios mínimos: Recepción y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

Art. 262. Pasillos.- El ancho mínimo de pasillos en establecimientos hoteleros de gran lujo y lujo será de 2,10 metros, en los de primera superior y turista será de 1,50 metros; en los de segunda, tercer y cuarta categoría será de 1,20 metros. El ancho mínimo exigido en los pasillos podrá ser reducido en un 15% cuando sólo existan habitaciones a un solo lado de aquellos.

Art. 263. Escaleras.- La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionará todas las plantas de utilización de los clientes y se ubicará la señal muy visible, en cada planta, del número de piso correspondiente. El ancho de las escaleras estará condicionado a la categoría del hotel:

- a) En los establecimientos hoteleros de gran lujo el ancho mínimo deberá ser de 2,10 metros y en los de lujo el ancho mínimo 1,80 metros.



- b) En los de primera categoría superior y turista, será de 1,50 metros mínimo.
- c) Para los de segunda y tercera y cuarta categoría se considerará como mínimo 1,20 metros.

Art. 264. Dotación de agua potable.- El suministro de agua será como mínimo de 200,150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de gran lujo, lujo, primera categoría superior y turista y segundas categorías respectivamente, y de 75 litros en los demás. Se dispondrá de una reserva de agua que permita solventar este requerimiento. Un 20% del citado suministro, será de agua caliente. La obtención de agua caliente, a una temperatura mínima de 55° grados centígrados, deberá producirse de acuerdo con lo recomendado por la técnica moderna en el ramo.

Art. 265. Generador de emergencia.- En los establecimientos de gran lujo y de lujo, existirá una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una de las dependencias; en los de primera superior y turista y segunda categoría, existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar básicos a las áreas sociales, dichas áreas de máquinas y generador eléctrico deberán estar insonorizadas.

Art. 266. Tratamiento y eliminación de basuras.- La recolección y almacenamiento de basuras para posterior ser retirada por los servicios de carácter público, se realizará en forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores. Cuando no se realice este servicio con carácter público, habrá que contar con medios adecuados de recolección, transporte almacenamiento y disposición final mediante procedimientos eficaces garantizando en todo caso el tratamiento y disposición de restos orgánicos y que no se contamine ni afecte al medio ambiente. En ningún caso será menor a 2 m² con un lado mínimo de 1 metro. El volumen de los contenedores que determinará el tamaño del sitio, se calculará a razón de 0,02 m³ por habitación.

Art. 267. Estacionamientos.- El número de puestos de estacionamientos para edificios de alojamiento se calculará de acuerdo con lo especificado en el capítulo de estacionamientos de la ordenanza.

EDIFICACIONES PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

Art. 268. Alcance.- Para los efectos de la presente normativa, se considerarán edificios para espectáculos deportivos, todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, coliseos, polideportivos y otros de uso semejante.

Art. 269. Graderías.- Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:



- a) La altura máxima será de 0,45 metros.
- b) La profundidad mínima será de 0,70 metros.
- c) Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en el ente rector.
- d) Cuando los graderíos fueren cubiertos, la altura libre mínima del piso del techo en la parte más baja, será de 2,80 metros.
- e) El ancho mínimo por espectador será de 0,60 metros.
- f) Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.
- g) Desde cualquier punto del graderío, deberá existir una perfecta visibilidad para los espectadores de acuerdo a lo dispuesto por el ente rector.
- h) En caso de utilizar madera en los graderíos, esta deberá ser madera dura (Condiciones de resistencia al fuego, Norma INEN 756). El espesor de cada tablón será el que resulte de su cálculo estructural y de resistencia debiendo tener mínimo de 0,05 metros.
- i) Cada tablón constituirá un solo elemento, sus extremos necesariamente deberán apoyarse en la estructura metálica exigida para estos casos. La separación entre 2 tablonces consecutivos no podrá ser mayor 0,01 metros. En caso de tablonces apareados, su separación no excederá de 0,05 metros. En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura deberá existir una conexión de 2 pernos enroscados.

Art. 270. Graderíos sobre terreno natural.- Los graderíos sobre terreno natural en desmonte o terraplén deberán hallarse protegidos por trabajos de albañilería o por obras que eviten el desmoronamiento.

Art. 271. Circulaciones en el graderío.- Las circulaciones en el graderío cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Cada 60 asientos o butacas, como máximo existirá una escalera con ancho no menor que 1,20 metros.



- b) Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada 10 filas como máximo y su ancho no será menor que la suma de las anchuras reglamentarias de las escaleras que desembocan a ellos entre 2 puertas contiguas.

Art. 272. Salidas.- Las bocas de salida de los graderíos, tendrán un ancho libre mínimo igual a la suma de los anchos de las circulaciones paralelas a los graderíos, que desemboquen en ellos; y, las puertas abrirán hacia el exterior, en toda la extensión de la boca. El número de bocas de salida estará en relación a la capacidad del escenario y deberá garantizar la evacuación en máximo 4 minutos. Se prohíbe la colocación de cualquier objeto que obstaculice el libre desalojo de los espectadores.

Art. 273. Accesibilidad para discapacitados en lugares de espectáculos públicos.- Se reservará el 2% de la capacidad total del establecimiento para ubicar a personas con discapacitados motora, en planta baja o una zona de fácil visibilidad y cercana a los accesos y salidas. La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y la obstrucción de la salida. Se realizará un corte (Rampa) de ancho de 1 metro en el extremo de todo escalón que impida la libre circulación y accesibilidad para discapacitados o de movilidad reducida, ya sea desde la vía pública hacia la sala, como también hacia la zona de servicios, boletería y/o sanitarios. Cuando se construyan lugares de espectáculos públicos desniveles que impidan la libre circulación y/o accesibilidad a personas discapacitadas, estos deberán contar con rampas que faciliten la llegada de los referidos usuarios. Se deberá cumplir a demás con lo establecido en las normas INEN.

Art. 274. Taquillas.- Las taquillas tendrán como mínimo 1,50 metros de ancho y una altura mínima de 2,05 metros; se calculará una ventanilla por cada 1.500 espectadores y tendrá como mínimo 2 boleterías.

Art. 275. Servicios sanitarios.- Cumplirán con las siguientes recomendaciones:

- a) Los servicios sanitarios serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior aun cuando estuviese la puerta abierta.
- b) Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 1 inodoro, 3 urinarios y 2 lavabos para hombres.
- c) Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 2 inodoros y 1 lavabo, para mujeres.
- d) En cada sección se preverá por lo menos un bebedero de agua potable.



- e) Los deportistas y demás participantes del espectáculo tendrán vestidores y servicios sanitarios que incluyan duchas, separados de los del público.
- f) Se instalará servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida.

Art. 276. Servicio médico de emergencia.- Las edificaciones de espectáculos deportivos estarán equipadas de un local para servicio médico, con todo el instrumental necesario para primeros auxilios y servicios sanitarios, con área mínima de 36 m². Las paredes de este local serán recubiertas con material impermeable hasta una altura de 1,80 metros como mínimo. Se dará facilidad para el ingreso de ambulancias.

Art. 277. Protección contra incendios.- Todas las edificaciones comprendidas en esta sección deberán construirse íntegramente con materiales incombustibles y se sujetarán a las disposiciones de "Protección Contra Incendios" de la presente normativa y a las demás del Reglamento de Prevención Contra Incendios para Locales de Concentración de Público, del Cuerpo de Bomberos de Patate.

EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO

Art. 278. Alcance.- Las edificaciones destinadas al culto, estarán sujetas a la normativa de la presente ordenanza en lo referente a salas de reuniones.

Art. 279. Área de la sala.- El área de la sala de estos locales, se calculará a razón de 2 asistentes por m².

Art. 280. Volumen de aire.- El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 1,50 m³ de aire por asistente.

Art. 281. Altura libre mínima.- La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel del piso al cielo razón, no será menor a 3 metros libres.

Art. 282. Locales anexos.- Todos los locales anexos a la sala, tales como: habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales de enseñanza y otros afines, cumplirán con todas las disposiciones de la presente normativa, que les sean aplicables.

PISCINAS

Art. 283. Alcance.- La construcción y modificación de piscinas públicas, semipúblicas



se regirán por las normas de esta sección, y por todas las disposiciones pertinentes que contempla el “Reglamento de piscinas” del Ministerio de Salud Pública.

Art. 284. Definiciones.- Por piscina se entiende, una estructura o estanque con sus instalaciones y equipos anexos para su funcionamiento, destinado al baño o deportes acuáticos de diversas personas:

- a) **Piscina pública.-** Son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.
- b) **Piscinas semipúblicas.-** Son aquellas en las cuales se pertenecen a hoteles, clubes, comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.
- c) **Límite de carga.-** Como límite de carga de una piscina, se entiende el número máximo de personas que, al mismo tiempo, pueden entrar a la piscina y estar en sus alrededores.

Art. 285. Equipamiento básico.- Los locales en donde funcionen piscinas públicas o semipúblicas, deberán estar dotados de:

- a) Vestuarios con guardarropas.
- b) Duchas para mujeres y hombres.
- c) Batería sanitaria.

Art. 286. Equipo de emergencia.- Toda piscina deberá contar con el siguiente equipo de emergencia:

- a) Cuerdas y flotadores.
- b) Botiquín y equipo de primeros auxilios.
- c) Varapalos de madera de una longitud igual a la mitad del ancho de la piscina.

Art. 287. Equipo de limpieza.- Las piscinas dispondrán de un suficiente número de grifos para mangueras, con suficiente presión y bien ubicados para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios y otros.

Art. 288. Piscinas infantiles.- Toda piscina pública o semipública, tendrá piscina con



condiciones de construcción, funcionamiento e higiénicas, de acuerdo con la norma dedicados al uso exclusivo de menores de 10 años.

Art. 289.- Las piscinas de uso exclusivo de niños, reunirán las mismas condiciones de construcción que las demás piscinas, solamente su profundidad no podrá sobrepasar los 0,70 metros y los declives hacia los desagües, tendrán pendiente máxima del 2%.

Art. 290. Piscinas al aire libre.- En las piscinas al aire libre deberá evitarse el desarrollo de algas e impurezas orgánicas, mediante el tratamiento con sulfato de cobre en una proporción de 0,12 y 0,24 partes por millón (ppm).

Art. 291. Vestuarios.- Los vestuarios serán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenas condiciones higiénicas. Los pisos serán pavimentados con materiales antideslizantes en seco y mojado y con suficiente declive hacia los desagües. Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable y los tabiques de separación, terminarán 0,20 metros antes del suelo. Los vestuarios estarán provistos de cancelas individuales con llave, cuyo número corresponderá al número de bañistas que permita la piscina en su carga máxima.

Art. 292. Servicios sanitarios.- Los servicios sanitarios estarán localizados cerca a los vestuarios y los bañistas tendrán que pasar obligatoriamente por las duchas y lava pies, antes de reingresar a la piscina. Existirán servicios sanitarios separados para bañistas y espectadores y en ambos casos, separados para hombres y mujeres.

Art. 293. Circulación perimetral.- Rodeando a la piscina y lava pies, se construirá un pasillo de 1,20 metros de ancho con un declive de 2% en el sentido contrario al de la piscina, con superficie áspera o antideslizante.

Art. 294. Capacidad.- La capacidad máxima de una piscina será calculada teniendo en cuenta la cantidad de personas que simultáneamente hacen uso de esta.

La capacidad máxima de las piscinas continuas y de circulación que posean un sistema de desinfección continua, será calculada en razón de 5 bañistas por cada metro cúbico de agua renovada diariamente; y, de 2 personas por cada m³ de agua en las que carezcan de este tipo de desinfección.

Art. 295. Carga máxima.- La carga máxima de una piscina no podrá ser mayor a una persona por cada 3 m² de piscina. No deberá tomarse en cuenta el área de piscina que es utilizada por los trampolines, la misma que corresponderá aproximadamente a un área de 3 metros de radio, teniendo como centro el extremo de tablón o plataforma de lanzamientos.



Art. 396. Profundidad.- La profundidad de una piscina podrá variar entre 0,90 y 1,50 metros en la parte más baja, de 1,80 a 3,60 metros en la profunda. Entre el 80% y 90% del área total de una piscina, deberá tener una profundidad menor a 1,50 metros. La parte profunda deberá extenderse por lo menos de 3 a 3,50 metros más atrás del extremo del trampolín.

Art. 397. Pendientes del fondo.- Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, no se permiten cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives del 5 y 6% puede estar de tubo cromado o galvanizado de 1½ pulgadas. Se recomienda la construcción de peldaños empotrados en las paredes. En ningún caso la distancia entre 2 escaleras contiguas, será mayor de 20 metros.

Art. 398. Entrada de agua.- Las piscinas deberán tener 4 entradas de agua, localizadas en la parte menos profunda de la piscina y su dimensión no podrá ser inferior a 75 milímetros de diámetro.

Art. 399. Evacuación de agua.- La canalización para el escurrimiento del agua, estará dimensionada de modo que permita su vaciamiento en 4 horas, estas salidas estarán localizadas en la parte más profunda de la piscina. En todo caso, su diámetro no podrá ser inferior a 100 milímetros.

Art. 300. Materiales y acabados.- Las piscinas se construirán de hormigón o de otro material impermeable y resistente; las paredes serán verticales y el fondo serán completamente impermeabilizados, deberán ser resistentes a la acción de química de las sustancias que pueda contener el agua o las que se utilizan para la limpieza, los mismos no deberán presentar grietas ni hendiduras; el revestimiento o enlucido de las piscinas deberán presentar una superficie pulida de fácil limpieza de color claro con todas las esquinas redondeadas, con un radio mínimo de 0,10 metros.

Art. 301. Iluminación artificial.- La iluminación artificial de las piscinas, deberá observar las siguientes condiciones:

- a) Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 luxes.
- b) Difusa, para eliminar los puntos intensos de luz.
- c) Cuando se trata de iluminación subacuática se deberá observar una intensidad de iluminación comprendida entre 14 y 28 vatios por cada m² de piscina.

Art. 302. Purificación de agua.- Puede realizarse mediante filtración lenta o rápida, para piscinas grandes o pequeñas y deberán estar equipadas con indicadores de



carga y reguladores de vaciado. Cuando los análisis lo determinen, la filtración debe estar precedida de un proceso de coagulación.

Art. 303. Recirculación del volumen de agua.- Las piscinas deberán contar con maquinaria y equipos que permitan una recirculación del volumen de agua.

Art. 304. Facilidades para discapacitados.- Se debe facilitar el acceso y uso de las instalaciones públicas a discapacitados, considerándose los siguientes aspectos:

- a) Facilidad de acceso mediante rampas de pendiente no mayor al 10%.
- b) Puertas y pasillos adecuados al tránsito en silla de ruedas, con anchos mínimos de 1 metro.
- c) Vestuarios y baños adecuados con las siguientes dimensiones:
 - 1) Vestuarios: 2 x 2 metros.
- d) Acceso a la piscina a través de escalones, tobogán o plano inclinado.

MECÁNICAS, LUBRICADORAS, VULCANIZADORAS Y LAVADORAS

Art. 305. Alcance.- Los establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, cumplirán con todas las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las normas generales que les sean pertinentes, contenidas en esta normativa.

Art. 306. Clasificación.- Los establecimientos a que se refiere el artículo anterior, se clasifican de la siguiente manera, para efectos de aplicación de las normas contenidas en esta sección:

- a) Taller automotriz.
- b) Mecánica automotriz liviana.
- c) Mecánica automotriz semipesada.
- d) Mecánica automotriz pesada.
- e) Mecánica en general.



- f) Vulcanizadoras.
- g) Lavadoras.
- h) Lubricadoras.

Art. 307. Definiciones.- Bajo las siguientes definiciones se clasifican los establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores:

- a) **Taller automotriz.-** Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.
- b) **Mecánica automotriz liviana.-** Se denomina mecánica automotriz liviana, a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas.
- c) **Mecánica automotriz semipesado.-** Se denomina mecánica automotriz semipesado, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de colectivos, autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.
- d) **Mecánica automotriz pesada.-** Se denominan mecánica automotriz pesada, a los establecimientos dedicados a la reparación o mantenimiento de automotores, de más de 10 toneladas de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadores, grúas tráileres y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.
- e) **Mecánica en general.-** Se denominan mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de torno, cerrajería, gasfitería, plomería y fundición.
- f) **Vulcanizadoras.-** Se denominan vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, reencauchaje, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.
- g) **Lavadoras.-** Se denominan lavadoras, a los establecimientos dedicados al lavado, engrase, y otras actividades afines que tienen que ver con el mantenimiento de vehículos, sin que esto signifique reparación mecánica.



h) Lubricadoras.- Son los establecimientos donde se realizan cambios de aceite y pulverizada.

Art. 308. Localización.- La localización de mecánicas automotrices, mecánicas en general, vulcanizadoras, lavadoras y lubricadoras; se sujetará a las siguientes condiciones, además de las señaladas en la ordenanza de uso de suelo constantes en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. En ningún caso se podrá utilizar el espacio público, para actividades vinculadas con mecánicas, lubricadoras, lavadoras, cambios de aceite y similares. No podrán instalarse a menos de 100 metros de centros asistenciales, escuelas, colegios, iglesias, mercados y edificios públicos, medidos desde el punto más desfavorable.

Art. 309. Normas específicas.- Serán las siguientes:

a) Los índices mínimos de cálculo de capacidad de atención serán los siguientes:

- 1) Lavadoras:** > a 75 m² de área útil del local.
- 2) Lubricadoras:** > a 75 m² del área útil del local.
- 3) Mecánica automotriz liviana:** 20 m² por vehículo.
- 4) Mecánica automotriz semipesado:** 30 m² por vehículo.
- 5) Mecánica automotriz pesada:** 50 m² por vehículo.
- 6) Taller automotriz:** 75 m² de área útil del local.

b) Las áreas mínimas para locales destinados a cambios de aceite y vulcanizadoras serán:

- 1) Cambios de aceite:** 50 m² de área útil del local.
- 2) Vulcanizadora artesanal:** 30 m² de área útil del local.
- 3) Vulcanizadora industrial:** > a 50 m² de área útil del local.

Art. 310. Normas mínimas de construcción.- Los establecimientos destinados a mecánicas, vulcanizadoras, lavadoras y lubricadoras, cumplirán con las siguientes normas mínimas:



- a) **Materiales.-** Serán enteramente contruidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requiera.
- b) **Pisos.-** El piso será de hormigón o pavimento, puede ser recubierto con material cerámico antideslizante y de alto tráfico.
- c) **Cubiertas.-** Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de agua lluvias.
- d) **Rejillas.-** El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será conducida primeramente a cajas separadoras de grasas antes de ser lanzadas a los canales matrices.
- e) **Revestimientos.-** Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1,80 metros.
- f) **Cerramientos.-** Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 3 metros, ni mayor de 4,50 metros en las áreas de lavado.
- g) **Altura mínima.-** La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2,60 metros.
- h) **Protección.-** Se adecuará con sistemas de pantallas de plástico o similares, que impidan que salpique agua hacia las colindancias.

Art. 311. Protección contra incendio.- Se sujetarán a los requisitos o requerimientos establecidos por el Cuerpo de Bomberos del cantón Patate.

Art. 312. Servicios sanitarios.- Todos los establecimientos, estarán equipados con servicios sanitarios y vestidores con cancelas para los empleados. El número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:

- a) Hasta 500 m² de área de total de trabajo: 1 inodoro, 1 urinario, 1 lavamanos y 1 ducha.
- b) Por cada 500 m² en exceso se sumará el número de piezas, indicado en el inciso anterior.



Art. 313. Adecuación o reubicación de establecimientos.- Los establecimientos que funcionan actualmente y no cumplan con las normas de esta sección, tendrán 3 años de plazo, para su adecuación o reubicación al término del cual, la autoridad municipal, previa inspección ratificará su funcionamiento o procederá a aplicar las disposiciones pertinentes.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS

Art. 314. Del Cuerpo de Bomberos de Patate.- De acuerdo con lo que determina el artículo 35 de la codificación de la Ley de Defensa Contra Incendios que señala: Los funcionarios municipales dentro de su respectiva jurisdicción, previamente a otorgar las patentes municipales, permisos de construcción y los permisos de funcionamiento, exigirán que el propietario o beneficiario presente el respectivo permiso legalmente otorgado por el Cuerpo de Bomberos de Patate, de ser el caso.

Art. 315. De los requisitos para aprobación de planos/permisos de construcción.- Para la aprobación de planos/permisos de construcción se deberá adjuntar el informe del Cuerpo de Bomberos de Patate cuando la construcción albergue más de 25 personas, tenga más de 3 pisos de altura o una superficie de construcción mayor a 500 m² o cuando se trate de proyectos para industrias, bodegas, gasolineras, estaciones de servicios, distribuidoras de gas licuado, sitios de elaboración y expendio de pirotecnia, de acuerdo a lo determinado en el artículo 53 de la Codificación de la Ley de Defensa Contra Incendios.

Art. 316. De las normas de protección contra incendios y otros riesgos.- Deberán respetarse y cumplirse estrictamente lo determinado en la Codificación de la Ley de Defensa Contra Incendios.

CAPÍTULO XVIII RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 317. Edificaciones que pueden acogerse a régimen de propiedad horizontal.- Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen 2 o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que, de acuerdo con la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General de Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a aprobación de planos, la trama vial



existente o planificada y se sujetará a la normativa del sector o polígonos de intervención territorial.

Art. 318. Generalidades.- Los predios o inmuebles que se constituyan en propiedad horizontal, el propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, casa, local u oficina y copropietario de los bienes de uso común de todos ellos.

- a) Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de las edificaciones y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios, el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: El terreno, las vías internas, los cimientos, los muros exteriores y soportes, las losas de los entresijos, la cubierta, la vivienda del conserje, las instalaciones generales de energía eléctrica telecomunicaciones, alcantarillado agua potable, locales para equipos, cisternas, circulaciones horizontales y verticales, terrazas, patios, cerramientos o jardines comunes y otros de características similares.
- b) Los bienes a que se refieren el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad aún con el consentimiento de todos los copropietarios no podrán contener disposiciones contrarias a este respecto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario.
- c) El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las empresas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios. El reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación a superficies.
- d) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización de la municipalidad. Deberá sujetarse además al reglamento de la copropiedad y contar con el consentimiento expreso de todos los copropietarios y acorde a lo que determina la ley.

Art. 319.- Corresponderá al Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, aprobar la declaratoria de propiedad horizontal, previo informe favorable del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y Procuraduría Síndica Municipal; siempre que cumpla con la Ley de Propiedad Horizontal y los siguientes requisitos:



- a) Las construcciones o proyectos de construcción a declararse en propiedad horizontal, especificarán claramente en planos cada una de las áreas a enajenarse y las áreas de uso comunal; y, se inscribirán en el Registro Municipal de la Propiedad, conjuntamente con la respectiva declaratoria.
- b) Al conjunto de documentos exigidos se adjuntarán el reglamento interno de copropiedad con su respectivo cuadro de alícuotas, conforme lo establecen los artículos 11 y 12 de la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal.
- c) Los Notarios no podrán elevar a escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad 1 piso, departamento, local o vivienda, ni los Registradores de la Propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia autentica de la correspondiente resolución de declaratoria de propiedad horizontal emitida por la municipalidad.

El reglamento interno de copropietarios presentará con claridad las superficies de cada una de las propiedades individuales, las superficies de uso comunal y las respectivas alícuotas en el respectivo cuadro de áreas y alícuotas.

Art. 320. Normas aplicables.- Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, la presente ordenanza y las regulaciones de uso y utilización del suelo, contemplados en la normativa establecida en esta ordenanza.

En los casos de conjuntos habitacionales en los que 2 o más edificaciones formaren parte de él, se tomarán en cuenta el total de las unidades de vivienda del conjunto para efecto de aplicación de la presente ordenanza.

Los conjuntos habitacionales conformados por 2 o más bloques, se constituirán en propiedad horizontal separadamente para cada uno de ellos. En estos casos los servicios colectivos requeridos en la presente ordenanza se ubicarán indistintamente en los bloques, siempre que se cumplan los requisitos de conjunto total.

Art. 321. Número de unidades en propiedad horizontal.- Las especificaciones y requerimientos para las edificaciones declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal se harán de acuerdo al número de unidades, que para el efecto se expresan en la siguiente tabla:



Tabla 60: Clasificación en grupos por unidades en propiedad horizontal

Unidades en propiedad horizontal		
Grupo	N° viviendas	N° Comercio/oficinas
A	3 a 5	Hasta 15
B	6 a 20	16 a 25
C	21 a 30	26 a 40
D	31 y más	41 y más

Art. 322. Espacios de uso comunal.- Los espacios de uso comunal se clasifican en: Espacios construidos, áreas verdes recreativas y áreas de circulación vehicular y peatonal, por lo cual la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetará a la clasificación que consta en la siguiente tabla:

Tabla 61: Espacios comunales

Espacios de uso comunal	Grupos	Requerimientos	Área
Espacios construidos	A	Ninguno	No inferior a 36 m ²
	B	Sala de copropietarios	
	C-D	Unidad de vivienda mínima para conserje	40 m ²
		Sala de copropietarios	2 m ² por unidad de vivienda
Áreas verdes recreativas	A-B-C-D		20 m ² por unidad de vivienda
Áreas de circulación peatonal y vehicular	A-B-C-D		De acuerdo a normas de arquitectura y urbanismo

La edificaciones o conjuntos habitacionales que posean hasta 3 unidades de vivienda, que se acojan al régimen de propiedad horizontal, para efectos de la presente ordenanza no requerirán de espacios de uso comunal.

En proyectos que van a ser sometidos al régimen de propiedad horizontal, podrán ser ejecutados en etapas, en todos los grupos, dando así la posibilidad de que se pueda enajenar igualmente por etapas una vez concluida cada una de ellas y autorizar su traspaso de dominio.



Las edificaciones construidas antes de la vigencia del PUGS Patate 2025-2033, para declararse en propiedad horizontal, deberán identificar claramente los bienes exclusivos y bienes comunales; no se exigirá el cumplimiento de las normativas vigentes, siempre y cuando cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad.

Art. 323. Espacios construidos.- Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones del artículo anterior, se regirán a las siguientes disposiciones especiales:

- a) Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a 3 pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas y equipo hidroneumático; con capacidad para abastecimiento de 2 días.
- b) Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales áreas de lavado y secado de uso comunal y cuartos de basura.

Art. 324. Áreas verdes recreativas.- Los espacios denominados como áreas verdes y recreativas cumplirán con los siguientes parámetros:

- a) Las edificaciones de vivienda de los grupos A-B-C-D, tendrán un área recreativa mínima de 20 m² por unidad de vivienda. No podrán destinarse para la implantación de edificaciones, ni cambiar su uso.
- b) Los retiros frontales en zonas de uso residencial, deberán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.
- c) En edificaciones ya existentes en altura o en edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de normativa, podrán utilizarse las terrazas como áreas verdes recreativas de uso comunal, deberán ser espacios abiertos.
- d) En edificaciones nuevas las áreas verdes recreativas podrán localizarse y diseñarse específicamente para dicho fin en planta baja, terrazas y/u otros pisos.
- e) Para las áreas recreativas pasivas abiertas, se podrá utilizarse áreas verdes naturales o artificiales, estableciendo como módulo 1,80 metros lado mínimo y 4,32 m² de área mínima, agrupadas o dispersas según uso y diseño propuesto.

Art. 325. Normas técnicas.- Las normas técnicas de la presente ordenanza para



propiedad horizontal, relaciona aspectos como:

- a) **Condición estructural.-** Se cumplirá con lo establecido sobre Construcciones Sismo Resistentes en la Norma Ecuatoriana de Construcción NEC y las Normas de Arquitectura y Urbanismo de la presente ordenanza.
- b) **Instalaciones sanitarias.-** Las acometidas de agua potable, alcantarillado, serán centralizadas, y cada unidad de vivienda, comercio u oficina deberá tener su propio medidor de agua potable, ubicado en un sitio de fácil acceso.
- c) **Instalaciones eléctricas.-** Las instalaciones eléctricas serán centralizadas, por lo que cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado desde el tablero general, el mismo que estará equipado con caja metálica de seguridad. Los espacios comunes: Escaleras, corredores, galerías, vestíbulos, espacios exteriores, tendrán su propio medidor cuyo consumo será cancelado proporcionalmente por los condóminos.
- d) **Servicios colectivos.-** Las áreas de lavandería y secado de ropa pueden incluirse en cada vivienda, o en la terraza del edificio, cuya dimensión no será menor a 5 m², e individualizada con cerramiento de malla, para cada unidad de vivienda y mantenerse con espacios descubiertos.
- e) **Instalaciones especiales.-** En lo que se refiere al uso de ascensores para circulaciones verticales y protección contra incendios, se sujetaran a los organismos competentes y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- f) **Parqueaderos.-** Se deberá considerar al menos un parqueadero por cada unidad de vivienda, pudiendo estos estar agrupados o de manera individual en cada vivienda.

Art. 326. Procedimiento.- El Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal:

- a) Si el Informe de la declaratoria de propiedad horizontal fuese favorable, se remitirá toda la documentación a la Procuraduría Síndica Municipal para que emita su informe jurídico correspondiente, de ser favorable se remitirá el informe con el expediente completo para aprobación por parte del Concejo Municipal.
- b) Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se emitirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación en un



plazo máximo de 30 días para su subsanación, el mismo que se hará conocer al propietario o profesional responsable.

Art. 327. Inmuebles sin planos aprobados ni permiso de construcción.- Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados y sin permiso de construcción el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes para lo cual el interesado presentará:

- a) Levantamiento arquitectónico firmado por el profesional, que cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad.
- b) Informe técnico sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil, bajo su responsabilidad en la que se justifique que la estructura actual soporta la edificación existente. Este informe estará en base a la NEC-RE-SE en cuanto al riesgo sísmico.

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 328. Alcance.- Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que albergan 2 o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros, de acuerdo a la codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

Art. 329. Requisitos.- Para la aprobación de la declaratoria en régimen de propiedad horizontal deben presentarse al Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, firmada por el propietario/s, o su procurador legal común, impresa en especie valorada.
- b) Un juego completo de planos arquitectónicos aprobados.
- c) Permiso de construcción o legalización, aprobado.
- d) Proyecto de reglamento interno de copropietarios, con cuadro de áreas y de alcúotas y linderos, firmado por un profesional arquitecto (No interiorista).



- e) Copia certificada de la escritura pública, debidamente registrada.
- f) Certificado de gravámenes, remitido por Registro Municipal de la Propiedad.
- g) Certificado de no adeudar a la municipalidad.
- h) Pago por aprobación de declaratoria del 2 x 1.000 del avalúo de la construcción.

Art. 330.- El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las áreas de uso privado y susceptible de individualizarse, expresada en metros y con su porcentaje correspondiente (Alícuota). Las áreas de uso comunal deberán constar de manera detallada la superficie y el uso/función, no se asignará alícuotas.

Art. 331. Declaratoria de propiedad horizontal un inmueble que haya sido construido sin planos aprobados y sin permiso de construcción.- El Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, solicitará previamente la legalización de la construcción/edificación, emitirá un informe sobre la factibilidad para la declaratoria.

CAPÍTULO XIX ESPACIO PÚBLICO

Art. 332. Definición y componentes.- La estructura del espacio público está conformada por el conjunto de áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales que demandan la presencia importante del peatón. Estas áreas están asociadas a los sistemas viales, de transporte y equipamientos, su presencia y calidad sirven para mejorar las condiciones ambientales, propiciar el encuentro de los ciudadanos y consolidar zonas residenciales. Está conformado por componentes principales y complementarios.

Art. 333. Principales.- Entre ellos tenemos:

- a) Los bienes de uso público que son aquellos ámbitos espaciales e inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio del cantón, destinados al uso o disfrute colectivo: Parques, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, culturales y al aire libre, bulevares, malecones, estacionamientos públicos, calzadas, aceras, puentes peatonales, escalinatas, parterres, redondeles, puentes vehiculares, viaductos.
- b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad pública y privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen



necesidades de uso público: Monumentos, murales, fuentes ornamentales, esculturas, inmuebles individuales, accidentes geográficos, cubiertas, fachadas, pórticos, retiros frontales, cerramientos.

c) Los demás bienes de uso público que establece el COOTAD.

Art. 334. Complementarios.- Son los siguientes:

a) **Mobiliario urbano:**

1) **De comunicación:** Mapas y tótems de localización e información pública, informadores de temperatura, de contaminación ambiental, medidores de ruido, teléfonos, carteleras.

2) **De ambientación:** Luminarias peatonales y vehiculares, protectores de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas murales.

3) **De organización:** Parada de buses, tope de llantas, semáforos.

4) **De salud e higiene:** Baños públicos, contenedores de basura.

5) **De servicios:** Parquímetros, surtidores de agua, casetas de turismo y ventas, muebles de lustrabotas.

6) **De recreación:** Maquinas ejercitadoras para adultos y juegos infantiles.

7) **De seguridad:** Pasamanos, barandas, cámaras de televisión para vigilancia y para tráfico, sirenas, hidrantes.

8) **De nomenclatura:** Domiciliaria o urbana.

9) **De señalización:** Vial.

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

Art. 335. Reglamentación del espacio público.- Los componentes del espacio urbano podrán ser definidos y/o implementados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, entidades del Gobierno Central y personas o instituciones de carácter privado siempre que se sujeten a la



programación y regulaciones establecidas por el PUGS vigente. Los parques y zonas verdes, así como las vías y los demás espacios que tengan el carácter de uso público no podrán ser cerrados o cercados en forma tal que priven a la población de su uso y libre tránsito. El espacio público debe diseñarse adecuarse o construirse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida, de conformidad a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y emitidas por el MIDUVI.

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

En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas que impidan a la ciudadanía su uso. La utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos, pertenecientes al espacio público, para efectos de enlace entre bienes privados y elementos del espacio público tales como: Puentes peatonales o pasos subterráneos, podrán realizarse previo estudio, aprobación y cobro de tarifas por parte de la municipalidad. El destino de los bienes inmuebles de uso público podrá ser modificado y aprobado por el Concejo Municipal previo informe del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo sustentado en los criterios del PDOT, PUGS y los planes complementarios existentes, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. En el informe se hará constar expresamente el bien inmueble o su valor equivalente, con el cual va a ser sustituido el predio público a enajenarse, caso contrario no se dará la respectiva autorización, excepto en el caso de fajas.

Art. 336. Accesibilidad universal/supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas.- Para posibilitar la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados a las personas en general y a aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, se deben suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel e incorporar elementos auxiliares que facilitan la libre circulación, en cumplimiento al artículo 19 de la Ley sobre Discapacidades del Ecuador, Registro Oficial No. 301 del 06 de abril de 2001 y sus reformas, y a su reglamento. En edificios construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural funcional, se adoptarán las soluciones técnicas que sean posibles con ese objetivo. Los edificios y áreas públicas o privadas que brinden servicios públicos deberán cumplir las normas INEN de accesibilidad universal.



CAPÍTULO XX DEL SISTEMA VIAL CANTONAL

Art. 337. Características.- El sistema vial se sujetará a las características técnicas contenidas en las normas de arquitectura y urbanismo, al cuadro de dimensionamiento referido a especificaciones mínimas de vías y a las normas establecidas en la presente ordenanza.

Art. 338. Sistema vial cantonal.- La clasificación técnica del sistema vial cantonal o de carreteras están sujetas a las disposiciones y especificaciones establecidas por la ordenanza provincial que regula la planificación, construcción y mantenimiento vial en la provincia de Tungurahua (Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Tungurahua) y la presente ordenanza, su función principal es proporcionar y propiciar el mejoramiento del sistema de movilidad.

a) Red vial provincial.- Se define como red vial provincial al conjunto de vías rurales que, dentro de la circunscripción territorial de la provincia, cumplen con alguna de las siguientes características:

- 1) Comunican las cabeceras cantonales entre sí.
- 2) Comunican las cabeceras parroquiales rurales entre sí.
- 3) Comunican las cabeceras parroquiales rurales con los diferentes asentamientos humanos, sean estos, comunidades o recintos vecinales.
- 4) Comunican asentamientos humanos entre sí.
- 5) Comunican cabeceras cantonales, parroquiales rurales, asentamientos humanos con la red vial estatal.
- 6) Para ser consideradas dentro de la red vial provincial, las vías descritas anteriormente no deben incluir zonas urbanas ni tampoco formar parte del inventario de la red vial estatal y regional.

b) Red vial cantonal urbana.- Se entiende por red vial cantonal urbana cuya competencia está a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, al conjunto de vías que conforman la zona urbana del cantón, la cabecera parroquial rural y aquellas vías que, de conformidad con cada planificación municipal, estén ubicadas en zonas de expansión urbana.



Art. 339. Diseño de la estructura vial.- Al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, le corresponde las facultades de planificar, construir y mantener la vialidad urbana; y coordinar la ejecución de ésta competencia en las cabeceras parroquiales con los correspondientes gobiernos parroquiales rurales, tal como lo establece el COOTAD en su artículo 55 literal c).

El Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, definirá el eje vial para la determinación de afectaciones viales, en función del trazado referencial propuesto en el PUGS vigente pudiendo variar al momento de la ejecución, en base a consideraciones técnicas que viabilicen a la municipalidad para su ejecución; y de requerirse nuevas vías y que no estén planteadas en el PUGS, deberán hacerlo mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial de acuerdo a lo establecido al artículo 32 de la LOOTUGS, y/o en función de los requerimientos consensuados de la comunidad que lo requiera.

Art. 340. Jerarquización del sistema vial cantonal.- De acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Patate, el sistema vial estrictamente estará vinculado dentro del límite cantonal. Para efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial cantonal de Patate y de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se establece la existencia de vías urbanas y rurales, y su jerarquización y dimensiones (Ancho de vías) se basarán en la tabla vial establecida, debiendo su trazado regirse al mapa vial contenido en el PUGS, salvo variaciones con estudios particulares que realice el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y que deberán ser aprobados por el Concejo Municipal, según su competencia.

DE LAS VÍAS URBANAS

Art. 341. Vías urbanas.- El sistema vial urbano corresponde a las zonas urbanas y urbanizable y se conforma por las vías: Arteriales, colectoras, locales primarios, locales secundarios, pasajes, escalinatas de conformidad al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 342. Vías arteriales.- Son aquéllas que forman parte del sistema vial urbano que permiten la integración entre las vías colectoras, sus características funcionales son:

- a) Proporcionan conexiones con algunas vías del sistema inter parroquial las que sirven de enlace entre el anillo vial urbano y las vías colectoras.
- b) Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad.



- c) Permiten buena velocidad de operación y movilidad.
- d) Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al del anillo vial urbano.
- e) Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.
- f) Pueden admitir la circulación en un solo sentido.
- g) Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello solo carriles exclusivos.
- h) Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares.

Estas vías vinculan a la cabecera cantonal para enlazar algunas vías del sistema interparroquial: La avenida Ambato la misma que se encuentra establecida de acuerdo al plan vial cantonal.

Art. 343. Vías colectoras.- Son aquéllas que forman parte del sistema vial urbano que permiten la integración entre las vías locales, las vías arteriales. La función que cumplen es la de permitir de manera preferente la “Accesibilidad” a las áreas adyacentes y un bajo nivel de “Paso”, sus características funcionales son:

- a) Las que recogen el tráfico de las vías arteriales secundarias y lo canalizan hacia las vías del sistema local.
- b) Las que distribuyen el tráfico dentro de los polígonos de intervención.
- c) Las que favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
- d) Las que proveen acceso a propiedades frentistas.
- e) Las que permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
- f) Las que pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- g) Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.
- h) Las que admiten la circulación de líneas de buses urbanos.



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

Calles: Vía a Leito-La Tranquilla, Manuel Zapater, La Circunvalación, Pablo Dávila, Abdón Calderón, Medardo Vasco.

Art. 344. Locales primarias.- Pertenecen al sistema vial y su función es recoger el tráfico dentro de los sectores urbanos y conducir hacia las vías colectoras que conforman el sistema vial urbano menor, sirven para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo sus principales características:

- a) Proporcionar baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.
- b) Restricción a la circulación de vehículos pesados.
- c) Es recomendable la circulación en un solo sentido.

Art. 345. Locales secundarias.- Su función es recoger el tráfico dentro de sectores de la zona urbana y conducir hacia las vías locales primarias que conforman el sistema vial.

Art. 346. Locales secundarias mayor a 10 lotes.- En los proyectos de fraccionamiento se podrá aprobar con vías mínimo de 9 metros de ancho, cuando estas sirvan para el acceso desde la vía pública a un máximo de 15 lotes interiores y hasta una profundidad máxima de 100 metros desde la misma, con curva de retorno de radio mínimo de 6 metros; siendo sus principales características dar acceso a las propiedades de los residentes:

- a) Proveer acceso directo a los lotes frentistas.
- b) Poseer bajo flujo vehicular y velocidad de operación.
- c) No permitir la circulación de recorridos urbanos.

Art. 347. Locales secundarias hasta 10 lotes.- Son las que pueden ser utilizadas por vehículos de residentes. En proyectos de fraccionamiento se podrá aprobar con ingresos mínimo de 8 metros de ancho, cuando estos sirvan para el acceso desde la vía pública a un máximo de 10 lotes interiores o hasta una profundidad máxima de 60 metros desde la misma, con curva de retorno de radio mínimo de 6 metros; siendo sus



principales características:

- a) Proveer acceso directo a los lotes con frentes hacia el interior.
- b) Poseen un mínimo flujo vehicular.
- c) No permiten la circulación de recorridos urbanos.
- d) La circulación peatonal tiene preferencia sobre la circulación vehicular.
- e) No podrán ser utilizados para lotizaciones colindantes.

Art. 348. Pasaje.- En los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos mínimo de 4,50 metros de ancho, cuando estos sirvan para el acceso desde la vía pública a un máximo de 6 lotes interiores o hasta una profundidad máxima de 50 metros desde la misma, con semicurva de retorno de radio mínimo de 6 metros, siempre y cuando estos pasajes sean planificados en un costado del predio a fraccionar, las características de este pasaje será de 1,50 metros para la acera y 3 metros de calzada.

Art. 349. Especificaciones mínimas de vías.- Las especificaciones mínimas sobre vías urbanas, se considerarán en función de la trama existente y las características físicas de las áreas urbanas del cantón, se establece el siguiente cuadro:

Tabla 62: Especificaciones mínimas sobre vías urbanas

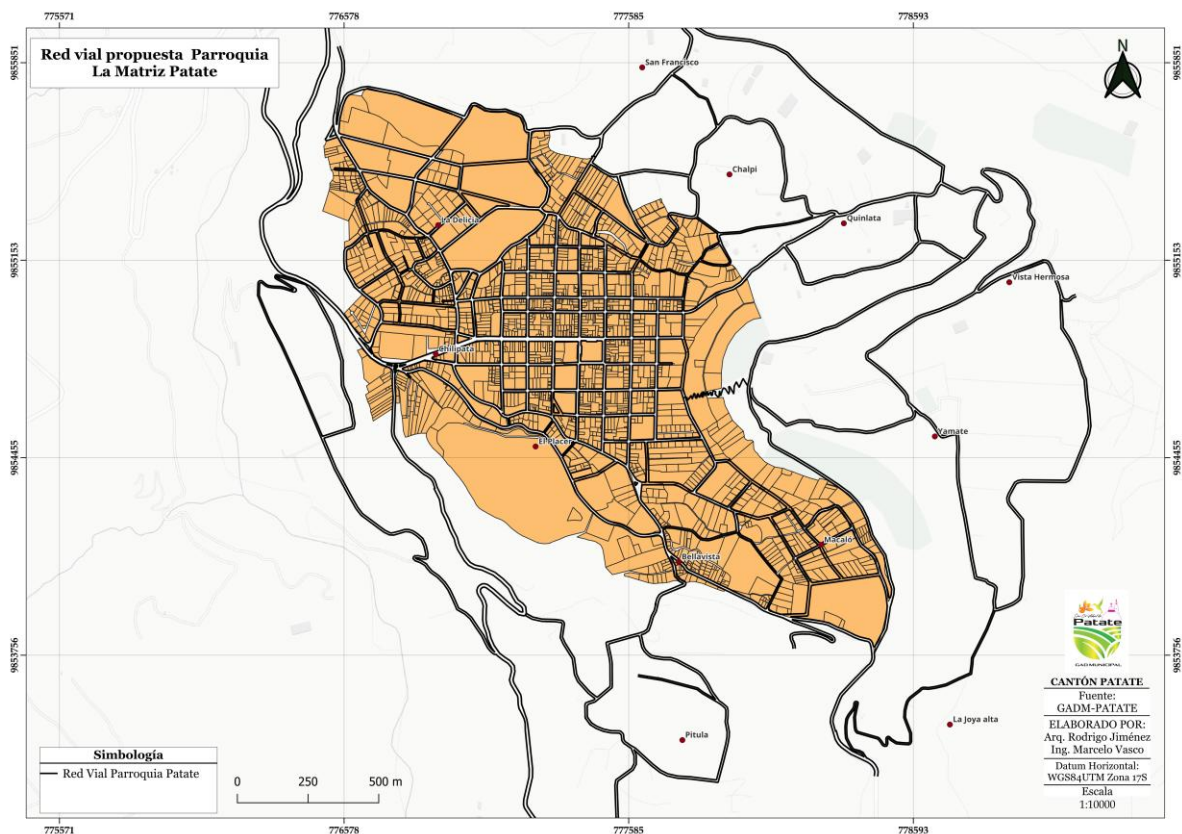
Zona	Tipo de vía	Nº de carriles	Ancho de carril (m)	2 Aceras (m)	Radio de giro (m)	Total (m)
U R B A N A	Arterial	4	> = 3,00	>=4,00	6,00	> =16,00
	Colectora	2	> = 4,50	>=4,00	5,00	> =13,00
	Locales primarias	2	> = 3,00	>=3,00	3,00	> = 9,00
	Vías en fraccionamientos más de 10 lotes*	2	> = 3,00	> =3,00	3,00	> = 9,00
	Locales secundarias	2	> = 3,00	> =2,00	3,00	> = 8,00
	Vías en fraccionamientos menos de 10 lotes*	2	> = 3,00		3,00	> = 6,00
	Vía unidireccional	1	4,00	> =2,00	3,00	> = 6,00
	Pasaje		3,00	1,50 (1)		4,50
Nota: Vías nuevas para fraccionamientos*						

Art. 350. Del límite urbano y las vías proyectadas en el mismo.- En aquellos casos en donde el eje de las vías planificadas coincide con el límite urbano, por motivos de

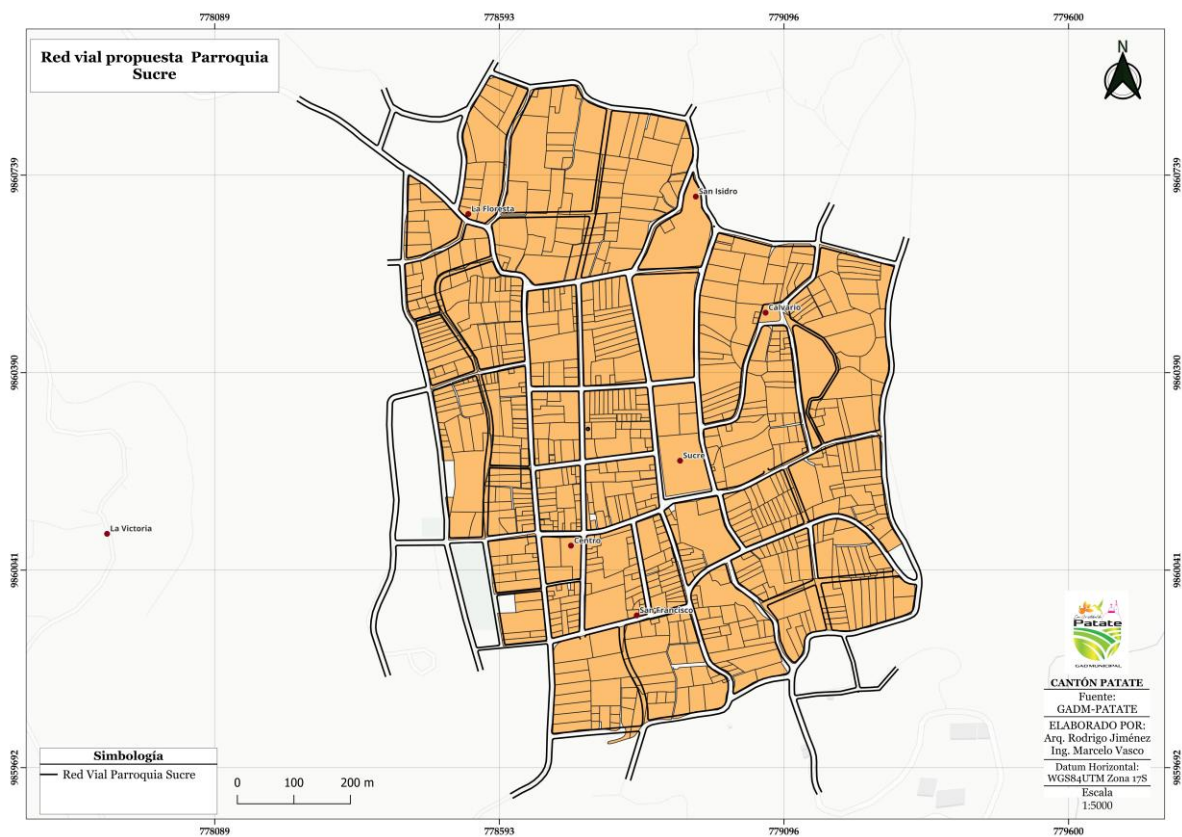


expropiación del suelo se podrá ampliar dicho límite incluyendo exclusivamente el suelo necesario para cubrir el ancho total de la vía, según lo determinado en los planes viales aprobados y en ejecución, de modo que se pueda ejecutar la vía de forma integral en el perímetro urbano.

Mapa 21: Red vial parroquia Patate



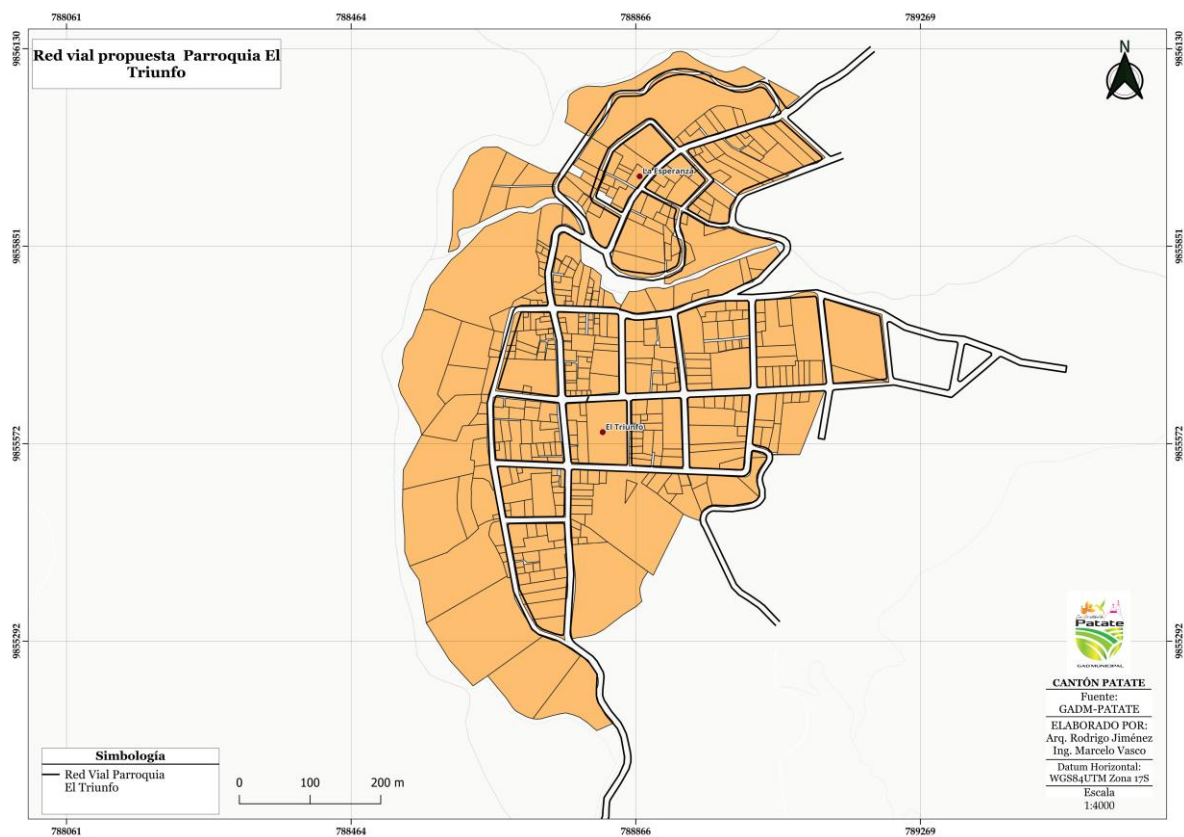
Mapa 22: Red vial parroquia Sucre



GAD MUNICIPAL



Mapa 23: Red vial parroquia El Triunfo



GAD MUNICIPAL



Mapa 24: Red vial parroquia Los Andes



DE LAS VÍAS RURALES

Art. 351. Vías rurales.- Su función es atender el tráfico interparroquial y entre las zonas rurales, en condiciones técnicas, pues sus conexiones se realizan también a centros poblados menores, están conformadas por: Vías interparroquiales, intercomunitarias y vecinales.

Art. 352. Especificaciones mínimas de vías.- Las especificaciones mínimas sobre vías rurales, se considerarán en base al siguiente cuadro:



Tabla 63: Especificaciones mínimas sobre vías rurales, establecidas en la ordenanza sobre vialidad del Honorable Gobierno Provincial de Tungurahua

Zona	Tipo de vía	Nº de carriles	Ancho de carril (m)	Parterre (m) o sobre ancho (m)	Ciclo vía (m)	Radio de giro (m)	Espaldón (m) cunetas	2 Aceras (m)	Total (m)
R U R A L	Eje vial priorizado	> = 4	> = 3,65	2,40	3,00	5	1,00	3,00	> = 24,00
	Vía intercantonal	> = 4	> = 3,65			5	0,40	3,00	> = 18,00
	Vía interparroquial	> = 2	> = 3,65	5,30		3	0,40	3,00	> = 16,00
	Vía intercomunitaria	2	> = 3,65	1,30		3	0,40	3,00	> = 12,00
	Caminos internos en parcelación agrícola*	2	3			3			> = 6,00
Nota: Según ordenanza municipal*									

Los anchos de vías establecidos en la Tabla 63: Especificaciones mínimas sobre vías rurales, están sujetas a modificaciones cuando la topografía no permita la ejecución, conforme lo establece el artículo 18, en cuanto a las excepciones en la aplicación de derecho de vía-vías intercomunitarias, de la ordenanza provincial sustitutiva que regula la planificación, construcción y mantenimiento vial en la provincia de Tungurahua, emitida por Honorable Consejo Provincial de Tungurahua.

Art. 353. Derecho de vía aplicado sobre taludes y topografías irregulares.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, aplicará lo establecido en el artículo 19 de la ordenanza provincial sobre vialidad rural, para establecer la relación porcentual de afectación vial 60-40, 70-30, 80-20 bajo informe técnico; así como también la aplicación del derecho de vía provincial según jerarquización vial, observando la pertinencia de su aplicación.

CAPÍTULO XXI GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

Art. 354. De la gestión territorial.- La gestión territorial es la facultad que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, para generar políticas públicas que permitan el alcance de los objetivos del ordenamiento territorial a través de la implementación y ejecución de proyectos, la generación de normativas, su aplicación y el correspondiente control.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO

Art. 355. Mecanismos de gestión.- Son las herramientas que puede adoptar la administración municipal para el mejor cumplimiento de los objetivos previstos en el PDOT en el cantón Patate, se definen como mecanismos de gestión los siguientes:



- a) Reestructuración urbana-reajuste de terrenos.
- b) Redesarrollo.
- c) Anuncio de proyecto.

Art. 356. Reestructuración urbana.- La reestructuración urbana es una herramienta de gestión que facilita una redefinición predial y una nueva configuración físico-espacial de 2 o más predios. Si este mecanismo se genera desde la iniciativa privada, contemplará los requisitos y procedimientos con que se aprueba una subdivisión.

Art. 357. Objetivos de reestructuración urbana.- Los objetivos de reestructuración urbana de terrenos son:

- a) Generar una trama urbana o rural regularizada y libre de defectos, con nuevas facilidades viales, de acceso, zonas verdes, áreas comunales y espacios públicos.
- b) Generar un reparto equitativo de cargas y beneficios de la ordenación territorial o de intervención específica.
- c) Determinar nuevas definiciones prediales que no supongan división de lotes, aunque sí, un reajuste de las áreas de los predios partícipes.

Art. 358. Determinación de reestructuración urbana.- Para la determinación de la necesidad de reajuste de terrenos se tomarán en cuenta los siguientes criterios establecidos en los estudios de una unidad de actuación:

- a) Necesidad de una nueva definición predial y configuración de terreno.
- b) Justa distribución de las cargas y beneficios.
- c) Características del proceso de urbanización de un área de expansión urbana.

Art. 359. Contenidos mínimos del proyecto de reestructuración urbana.- El proyecto de reajuste de terrenos considerará en su contenido:

- a) Las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles afectados por el proyecto.
- b) La normativa urbanística nacional y local vigente.



- c) Los criterios de valoración de los predios resultantes, considerando los usos previstos para aquellos.

Art. 360. Efectos del proyecto de reestructuración urbana.- Una vez aprobado el proyecto de reajuste de terrenos, se desarrollarán los siguientes actos:

- a) Otorgamiento de la respectiva escritura pública de reajuste de tierras, en la que se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe o integración.
- b) Determinación de las cesiones o contribuciones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteamiento, de conformidad con el proyecto de urbanización.
- c) Descripción de las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado, la misma que será protocolizada y luego inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad de este cantón.

Art. 361. Obligaciones por reestructuración parcelaria.- Los lotes producto de la reestructuración parcelaria quedarán obligados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación. Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución especial de mejoras, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Art. 362. Redesarrollo.- El redesarrollo es una herramienta para la gestión del suelo urbano consolidado y edificado, que permite lograr una nueva configuración física espacial de un área determinada de suelo urbano mediante una unidad de actuación urbanística, reparto de cargas y beneficios, y la utilización de distintos mecanismos o decisiones administrativas del gobierno local como:

- a) La demolición de las construcciones existentes.
- b) La reordenación del suelo.
- c) Reconstrucción de toda el área.

Si este mecanismo se genera desde la iniciativa privada, su aplicación se ejecutará



siguiendo el procedimiento de aprobación de planos/permiso de construcción.

Art. 363. Equipamientos comunitarios en procesos de redesarrollo.- En todo proceso de redesarrollo se deberá asignar obligatoriamente un porcentaje no menor al 15% y máximo 35% (Artículo 424 COOTAD) de la intervención para equipamientos comunitarios y áreas verdes.

Art. 364. Compensación de edificabilidad por áreas de uso público.- Cuando un proyecto nuevo o existente requiera tener aumento en edificación, el municipio podrá autorizar un aumento del coeficiente de ocupación, solo si se compensa el área adicional asignada con parqueaderos de uso público en el mismo proyecto.

Art. 365. Anuncio de proyecto y congelamiento de avalúos.- Cuando por una eminente intervención del cantón o del estado central en un área determinada de suelo, ya sea por cambio de usos y ocupación de suelo, por implantación de un proyecto urbano, por un nuevo proyecto vial y otros similares, que generen expectativas que deriven en prácticas de especulación de suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, aplicará lo referente al anuncio de proyecto, conforme a la ley. La expropiación se sustanciará conforme lo determina la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento.

Art. 366. Concesión onerosa de derechos (COD).- Para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación y el desarrollo en general, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, utilizará la concesión onerosa de derechos por la autorización de un mayor aprovechamiento de suelo.

CONTROL TERRITORIAL

Art. 367. Del control territorial.- Tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones de uso y ocupación del suelo estén de acuerdo con la reglamentación y normativa propuesta en esta ordenanza, así como restablecer en su caso la ordenación infringida.

Se ejerce el control territorial y urbanístico mediante el Departamento de Obras Públicas-Orden y Control, a través de la Unidad de Orden y Control, mediante un informe mensual por parte del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, deberá controlar los proyectos de fraccionamiento y de edificación.

El Departamento de Obras Públicas-Orden y Control a través de la Unidad de Orden



y Control, está facultada para emitir informes a la Unidad Sancionadora del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, en caso de existir infracciones, para que estos actúen en función de lo que expresa esta ordenanza y más normas jurídicas.

Las funciones de la entidad municipal de control están dirigidas a: Realizar el control del territorio, velar que tanto las edificaciones como los fraccionamientos (Lotizaciones, fraccionamientos, divisiones), cumplan con las disposiciones del PUGS Patate 2025-2033 y las establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 368. Objetivo del control territorial.- El control del territorio tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones en cuanto al uso y ocupación del suelo, estén de acuerdo a la reglamentación y normativa propuesta en el presente instrumento, así como restablecer de ser el caso la acción infringida.

Art. 369. Control territorial con fines ambientales.- El Departamento de Obras Públicas-Orden y Control, a través de la Unidad de Orden y Control, será la encargada del control de uso y ocupación del suelo en temas ambientales, emitirá informes a la Unidad Sancionadora en caso de existir infracciones, para su proceso sancionador en función de lo que expresa esta ordenanza y demás normas legales vigentes.

Art. 370. Control territorial con fines urbanísticos.- El Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y las Unidades correspondientes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, están facultadas para emitir informes y hacer conocer al Jefe de Orden y Control en caso de existir infracciones, para que éste actúe en función de lo que expresa esta ordenanza y más normas jurídicas vigentes; en consecuencia, el Técnico de la Unidad de Orden y Control emitirá informes a la Unidad Sancionadora en caso de existir infracciones, para su proceso sancionador en función de lo que expresa esta ordenanza y demás normas legales vigentes.

El control del uso y ocupación del suelo tendrá los siguientes propósitos:

- a) Realizar controles permanentes a las obras de habilitación del suelo y edificación con la finalidad de verificar el cumplimiento de la normativa vigente.
- b) Verificar que las obras de habilitación del suelo y edificación cuenten con los permisos correspondientes emitidos por la municipalidad.

Art. 371. Controles.- Los controles se realizarán de manera obligatoria por la municipalidad y estarán a cargo del Departamento de Obras Públicas-Orden y Control,



a través de la Unidad de Orden y Control, por lo que los propietarios de la obra o el profesional encargado notificará el inicio de la obra a fin de que la municipalidad pueda planificar las respectivas inspecciones. La municipalidad realizará al menos 3 controles en los siguientes momentos:

- a) **Control 1:** Inicio de la etapa de excavación para cimentación.
- b) **Control 2:** Previo a la fundición de la primera losa.
- c) **Control 3:** Al finalizar la construcción, previo a la devolución de la garantía.

Art. 372. Presentación de documentación en inspección.- El propietario o constructor de la obra, está obligado a mantener y presentar en el sitio de construcción los permisos correspondientes y planos aprobados de la edificación; el funcionario del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate que realice la inspección entregará copia del formulario de inspección al propietario.

Art. 373. Sanciones.- Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados o sin la aprobación de estos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, a través del Jefe de la Unidad de Orden y Control, suspenderá la obra hasta que el propietario o constructor justifiquen las modificaciones realizadas o la obtención del permiso, siguiendo el procedimiento correspondiente.

Art. 374.- Si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados o sin ellos, o no se permiten las inspecciones, no se han justificado técnicamente las modificaciones, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, procederá de acuerdo a lo establecido en relación a las Infracciones y sanciones, contempladas en esta ordenanza.

Art. 375. Permisos.- Necesitan obligatoriamente permisos las siguientes actuaciones:

- a) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación del suelo, movimientos de tierras, modificación de estructuras o fachadas exteriores de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la administración pública o entidades del sector público.
- b) Las obras públicas no municipales.



- c) Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos, de protección natural y aprovechamiento de recursos naturales.
- d) Las intervenciones en inmuebles patrimoniales.

Art. 376. Denuncia.- Todos los ciudadanos frente a una contravención de esta ordenanza podrán denunciar a los proyectistas, constructores, responsables de trabajos de construcción, propietarios del inmueble, autor material de la construcción u otros; los mismos que serán sancionados de acuerdo al procedimiento administrativo sancionador, sin perjuicio de las acciones civiles y penales de las que sean responsables por estos actos y/u omisiones.

COMISIÓN TÉCNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO

Art. 377. De la conformación del Comité Técnico de Planificación Territorial.- Estará integrado por los Directores de los departamentos de: Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y el Departamento de Servicios Públicos-Desarrollo y Fortalecimiento Comunitario y las Unidades de Avalúos y Catastros, de Gestión Urbanística, Ambiental y Riesgos, de Orden y Control; el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, será quien presida el Comité Técnico de Planificación Territorial y su secretaria será quien asuma el cargo de secretario del Comité Técnico de Planificación. Dependiendo de la temática se pueden convocar a otras dependencias municipales quienes participarán de la sesión con carácter informativo y de asesoramiento.

Art. 378. De las funciones, atribuciones y responsabilidades del Comité Técnico de Planificación Territorial.- Será dirimir problemas suscitados en la implementación de los contenidos de esta ordenanza, en los siguientes escenarios:

- a) Cuando existan casos de excepción no contemplados en la presente ordenanza que repercutan sobre el uso y ocupación del suelo.
- b) Cuando existan casos motivo de conflicto de aplicación de la presente ordenanza.
- c) En los casos expuestos en los articulados referentes a la compatibilidad e incompatibilidad de usos de suelo y a la definición del marco legal de la concesión onerosa de derechos.



- d) Casos solicitados por las dependencias municipales que tengan vinculación con el uso y gestión de suelo.
- e) Las resoluciones dictaminadas por el Comité Técnico de Planificación Territorial serán vinculantes y deberán ser puestas en conocimiento del Concejo Municipal.

Art. 379. Del funcionamiento del Comité Técnico de Planificación Territorial.- El funcionamiento será regulado por un acto administrativo de carácter normativo expedido por la máxima autoridad ejecutiva, de conformidad con el Código Orgánico Administrativo.

Art. 380. Compatibilidad e incompatibilidad de usos de suelo.- El Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, podrá solicitar al Comité Técnico de Planificación Territorial la factibilidad de emisión de certificación de compatibilidad de uso de suelo, en aquellos casos que los usos solicitados no estén considerados en el listado de usos. El Comité Técnico de Planificación Territorial hará el análisis particular del caso para definir la aprobación o negativa del certificado de compatibilidad. Para el análisis particular se deberá considerar como mínimo:

- a) Una descripción detallada de la actividad.
- b) Una inspección de sitio para comprobar los posibles impactos de dicho uso.
- c) Las posibles semejanzas con otros usos de suelo.

El Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, procederá en función de lo definido por el Comité Técnico de Planificación.

DE LA ACTUACIÓN PROFESIONAL

Art. 381. Intervención de profesionales.- Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate requiera la intervención de un profesional para la obtención, modificación o rectificación de un documento que acredite la habilitación del suelo para el uso u ocupación, este deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro profesional municipal del título correspondiente en los documentos y peticiones ingresadas a la municipalidad.



Los profesionales técnicos competentes, y participantes de los procesos, serán responsables solidarios del cumplimiento de las regulaciones y normas técnicas vigentes tanto nacionales como locales y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos cada vez presentados ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate.

Art. 382. De los profesionales.- Se adoptarán los siguientes aspectos:

- a) Para que un profesional pueda realizar trabajos de ingenierías, arquitectura, urbanismo que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate. Tales trabajos se realizarán estrictamente de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional correspondiente.
- b) El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate determinará los casos que requiera la actuación de otros profesionales especializados para diseños específicos de acuerdo con sus competencias en: Ingeniería eléctrica, electrónica, mecánica, de comunicaciones y ambiental, actuarán de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente.
- c) Para trabajos de construcción en el cual se requiera autorización municipal debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un arquitecto (No interiorista) o ingeniero civil en calidad de director de obra, registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, de acuerdo con las disposiciones de las respectivas Leyes de Ejercicio Profesional.
- d) Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario, el arquitecto, ingeniero civil y/o y especializados de ser el caso y deben indicarse también sus nombres y números de registro municipal, Registro SENESCYT y estar facultados de acuerdo con la Ley de Ejercicio Profesional.
- e) La dirección y ejecución de los trabajos de una obra hasta su total terminación deberá estar a cargo de uno de los profesionales registrados arquitectos o ingenieros civiles debidamente justificado, el mismo que será responsable por:
 - 1) Perjuicios a las edificaciones o predios aledaños.
 - 2) Falta de precauciones en la construcción o en la calidad de los materiales empleados que puedan afectar a terceros.



- 3) Alteración de los planos aprobados.
- 4) Inobservancia a las disposiciones de la presente ordenanza.
- 5) Si el propietario cambia de director de obra o constructor, solicitará al Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, la actualización del permiso de construcción con el cambio de profesional a cargo.

Art. 383. Del registro municipal para los profesionales.- Para que los profesionales puedan registrarse en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, se requiere que tengan título profesional debidamente otorgado por las Universidades y Escuelas Politécnicas del Ecuador o del exterior y estar registrados en la SENESCYT. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate a través del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, extenderá al profesional un carnet que acredite su correspondiente registro, con una vigencia de 2 años.

Para obtener el carnet con su número de registro municipal, presentará los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, impresa en especie valorada.
- b) Copia del título profesional y registro SENESCYT, mismo que será verificado en su página web.
- c) Certificado de no adeudar al municipio.
- d) Copia de cedula y papeleta de votación, actualizada.
- e) 2 fotografías carnet.
- f) Hoja de vida.
- g) Pago de inscripción del 10% de 1 Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente.

Los registros municipales de profesionales que se hayan hecho antes de la aprobación y vigencia de esta ordenanza deberán obligatoriamente actualizarse y estarán exentos del pago.



DE LAS GARANTÍAS

Art. 384. Garantías que pueden aceptarse para fraccionamientos mayores a 10 lotes.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, aceptará como garantías: Hipotecas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, o depósitos en moneda de curso legal.

En el caso de fraccionamientos de más de 10 lotes, el urbanizador deberá constituir una garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate por un valor equivalente al cien por 100% del valor de las obras de urbanización a realizarse, para lo cual podrá hipotecar lotes de terreno a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate cuyo valor catastral cubrirá el 100% de las obras de urbanización, o mediante una de las garantías previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento.

Art. 385. Construcción por etapas para fraccionamientos mayores a 10 lotes.- En el caso de construcción que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse referente a las obras de urbanización.

Art. 386. Devolución de la garantía para fraccionamientos mayores a 10 lotes.- La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de las obras de infraestructura y éstas hayan sido recibidas a satisfacción por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate.

Art. 387. Obras comunales en proyectos declarados en propiedad horizontal.- Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, se exigirá su total culminación previa a la declaratoria de propiedad horizontal por parte del Concejo Municipal.

CAPÍTULO XXII DE LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES

Art. 388. De los trabajos que requieren aprobación o autorización municipal.- Los proyectos de fraccionamiento, de reestructuración parcelaria, los traspasos de dominio e hipotecas la integración o unificación de parcelas, la construcción de nuevas edificaciones, la intervención en edificaciones patrimoniales, la ampliación, modificación, reparación, derrocamiento o reconstrucción de edificaciones existentes,



cerramientos, línea de fábrica IPRUS y permisos varios; requerirán de aprobación o autorización municipal a través del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; para lo cual se debe cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en esta ordenanza y en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

Art. 389. De la obligatoriedad de presentar planos.- Todos los trabajos señalados en el artículo anterior de esta ordenanza requieren de la presentación de planos para su ejecución. Se exceptúan de esta disposición siempre y cuando no sean bienes patrimoniales, los siguientes:

- a) Modificaciones o reparaciones de construcciones existentes, en un área que no exceda los 40 m².
- b) Construcción de cerramientos.
- c) Obras de reparación parcial de cubiertas.

DE LOS INFORMES Y CERTIFICADOS

Art. 390. Formulación de pedido.- El interesado presentará la solicitud en general con la documentación requerida para cada trámite que vaya a realizar. El funcionario que recepte el trámite revisará que la documentación este completa para ser ingresado e iniciar el trámite.

Queda prohibida la exigencia de presentar documentos actualizados cuando el trámite ingresado al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate ha tomado un tiempo mayor a lo establecido en la ordenanza, de tal forma que ha ocasionado la caducidad de los documentos presentados al inicio del trámite.

Art. 391. Informe técnico.- Recibido el trámite se realizará las verificaciones y se recabarán los informes técnicos para establecer si aquello que se solicita está de acuerdo con las normas vigentes. El funcionario encargado del trámite emitirá el respectivo informe técnico, en un término no mayor a 5 días.

Art. 392. Copias certificadas.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate a través de sus Direcciones pertinentes o el archivo central otorgará copias certificadas de los informes a petición del interesado, previo al pago pertinente.

Art. 393. IPRUS o línea de fábrica.- Informe predial de regulaciones de uso del suelo,



se denominará en adelante así al documento de carácter informativo, expedido por la municipalidad, 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.

Generalmente este documento ha sido conocido en la municipalidad como línea de fábrica o certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros.

El o los interesados, deberán obtener del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, el IPRUS o línea de fábrica, documento que contiene los siguientes datos:

- a) Datos del propietario.
- b) Ubicación.
- c) Normas urbanísticas para fraccionar el suelo, como son: Área y frente mínimo, afectación por vías, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y otras especiales; coeficientes de uso, altura de edificación, los retiros obligatorios, usos.
- d) Servicio de infraestructura de soporte o su factibilidad.
- e) Afectaciones viales, regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por acueducto, líneas de alta tensión, o esté ubicado en zonas de protección.
- f) Especificar si está catalogado como bien patrimonial o de interés público.
- g) El IPRUS o línea de fábrica, tendrá una vigencia de 1 año a partir de la fecha de su expedición, posteriormente las planimetrías aprobadas por la municipalidad podrán ser certificadas previo una solicitud del administrado firmado en especie valorada y el pago de 3% de 1 Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente, mediante la ficha predial emitida por el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- h) Observaciones.

El IPRUS o línea de fábrica, se requiere para la obtención de permisos de construcción, legalizaciones, cerramientos, fraccionamientos, traspasos de dominio, excedentes, tanto en el suelo urbano y suelo rural, a excepción de traspasos de



dominio en suelo rural que no tengan frente a vías públicas mayores de 3 metros.

Art. 394. Requisitos para obtención del IPRUS o de línea de fábrica.- Para la emisión de este documento deben presentarse en el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, los siguientes documentos:

- a) Solicitud firmada por el propietario, dirigida al Director de Planificación del Departamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, impresa en especie valorada.
- b) Formulario de línea de fábrica IPRUS.
- c) Plano georreferenciado WGS84; firmado manualmente por el propietario y por un ingeniero civil o arquitecto (No interiorista) en físico.
- d) Plano georreferenciado WGS84; formato DXF.2000 o DWG.2000, en PDF firmado electrónicamente por un ingeniero civil o arquitecto (No interiorista) en un medio magnético.
- e) Copia de escrituras debidamente registradas y posesión efectiva registrada en el caso de herederos.
- f) Copias de cédulas de identidad de los propietarios y papeletas de votación.
- g) Pago predial del año en curso.
- h) Certificado de no adeudar a la municipalidad.
- i) Certificado de gravamen.
- j) Pago 2 x 1.000 del avalúo catastral.

Art. 395. Procedimiento del certificado de normas particulares (Línea de fábrica).- El Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, emitirá el IPRUS (Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo) o línea de fábrica, una vez realizado el replanteo (Inspección) y revisado los documentos justificativos del predio:



- a) Se requerirá planimetrías georreferenciada con equipos de precisión únicamente y se deberá presentar los datos brutos (RINEX), con el informe de control de la red geodésica generada.
- b) Todas las planimetrías deberán ser ingresadas en el formato entregado por el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- c) El replanteo lo realizará el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y consistirá únicamente en la verificación del frente(s) del predio que colinden con espacio público o vía, se determinará el eje vial y graficará las afectaciones viales sobre la planimetría georreferenciada presentada por el usuario en base al cuadro de vías de la presente ordenanza.
- d) No se impondrá afectaciones viales a predios rurales con vías menores a 3 metros y que no tengan continuidad vial.
- e) Las planimetrías de predios en zonas rurales que no tengan frente a una vía pública o que tengan frente a senderos destinados principalmente a la movilidad peatonal y animal con anchos hasta de 2 metros, serán aprobadas con los anchos existentes de las servidumbres o senderos por el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

GAD MUNICIPAL

Art. 396. De los certificados de no oposición a la planificación territorial.- Los certificados de no oposición al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial serán emitidos por el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, cuando éstos sean requeridos por otras dependencias como requisitos para los procedimientos proyectos contratación pública, establecidos en al marco legal vigente.

Art. 397. De la emisión.- Para la emisión de los certificados de no oposición al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo verificará la alineación u oposición en función de los objetivos de desarrollo, el modelo territorial deseado, políticas, metas, programas y proyectos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente.

- a) **No se opone:**



- 1) Cuando el proyecto y/o proceso se alinea con los objetivos, planes y programas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- 2) Cuando el proyecto y/o proceso corresponda a uno de los planes, programas, proyectos, establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

b) Se opone:

- 1) Cuando el proyecto y/o proceso sea contrario a los objetivos, planes, programas y proyectos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- 2) Cuando el proyecto y/o proceso implique incompatibilidad de uso.

DE LOS PERMISOS PARA FRACCIONAMIENTO

Art. 398. Alcance.- Se permitirá el fraccionamiento, partición o subdivisión de terrenos en aquellos sectores que se hallan dentro del área urbana y área rural del cantón de acuerdo a la zonificación determinada en el PUGS, y demás condicionantes que constan en la presente ordenanza. Podrán ser propuestas desde la iniciativa pública o privada, y su aprobación será mediante resolución administrativa de fraccionamiento emitida por la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, previo informe favorable de las dependencias correspondientes. La resolución administrativa de aprobación de fraccionamiento deberá ser protocolizada en una notaría e inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad en un plazo máximo de 60 días, de no hacerlo en este plazo se considerará caducado el proceso administrativo, no se devolverán los valores incurridos en el trámite.

Deberán tener frente a vías públicas existentes o proyectadas y se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes infraestructura básica y vías de acceso, por lo que el cumplimiento de las obras de urbanización (Obras de infraestructura), de ser el caso.

Art. 399. Aprobación de fraccionamiento menor a 10 lotes urbanos.- La aprobación se la efectuará mediante resolución administrativa de urbanización suscrito por la máxima autoridad o por delegación al Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, previo informe legal y técnico, se emitirá la resolución administrativa de aprobación de fraccionamiento para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:



- a)** Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en formulario correspondiente, firmada por el o los propietarios o por el representante legal o su procurador común según sea el caso y el profesional responsable, impresa en especie valorada.
- b)** Escritura pública, posesión efectiva de ser el caso, debidamente registrada.
- c)** certificado actualizado de gravamen.
- d)** Certificado de línea de fábrica IPRUS (Normas particulares).
- e)** Copia de pago de la carta predial del año en curso.
- f)** Certificado de poseer los servicios básicos en los lotes fraccionados de servicios básicos, otorgado por el Departamento de Obras Públicas-Orden y Control, o por las juntas administradoras de agua y saneamiento, de ser el caso.
- g)** 3 copias de planos de la división o la reestructuración parcelaria con respaldo digital en AUTOCAD.
- h)** Certificado de no adeudar al municipio.
- i)** Pago del 2 x 1.000 del avalúo catastral del predio a fraccionarse.

El Plano de propuesta de fraccionamiento se graficará en base la planimetría del IPRUS o línea de fábrica, conteniendo:

- a)** Ubicación a una escala técnica adecuada en el sistema de coordenadas vigente.
- b)** Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- c)** División en lotes.
- d)** Equipamiento comunal y áreas verdes para fraccionamiento urbano.
- e)** Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a lotizar, área útil, área de afectación, área comunal (Equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua, linderos (Dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) porcentajes y superficies.



- f) Tarjeta de identificación que contendrá: Clave catastral, ubicación (Polígono de intervención territorial, barrio, calle), el registro y las firmas del profesional de acuerdo a la Ley del Ejercicio Profesional responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.
- g) En caso de reestructuración parcelaria se adjuntará la documentación pertinente de los lotes involucrados, sin perjuicio de que la misma sea impuesta por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, previa notificación a los propietarios.
- h) En caso de proyectar pasajes peatonales o vehiculares, se cumplirá con lo que señala el capítulo sobre el sistema de vialidad urbana, de la presente ordenanza.

Tendrá una validez de 3 años, de acuerdo con la normativa legal vigente.

De no cumplirse con la normativa establecida en el polígono de intervención territorial y si los informes técnicos son desfavorables, las propuestas serán negadas mediante informes motivados y devuelto el expediente a los peticionarios.

Art. 400. Aprobación de fraccionamiento mayor a 10 lotes.- El procedimiento para obtener el permiso para fraccionamientos mayor a 10 lotes contemplará las siguientes etapas:

- a) **Aprobación del anteproyecto.-** Previo informes favorables del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y del Departamento de Obras Públicas-Orden y Control, se aprobará mediante resolución administrativa de urbanización suscrita por la máxima autoridad, aprobada esta etapa, se autorizará el inicio de los trabajos de urbanización, previa aprobación de planos de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y redes de comunicación, por las entidades correspondientes.
- b) **Proyecto definitivo.-** Previo informes favorables del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y del Departamento de Obras Públicas-Orden y Control, se aprobará mediante resolución administrativa de urbanización suscrita por la máxima autoridad, la cual habilitará a que el propietario protocolice e inscriba en el Registro Municipal de la Propiedad.

De no cumplirse con los requisitos legales y técnicos establecidos, los anteproyectos



o proyectos definitivos serán rechazados con informe técnico motivado y devueltos a los peticionarios.

Art. 401. Requisitos para la aprobación del anteproyecto.- La aprobación del anteproyecto, se lo efectuará mediante informe favorable emitido por el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en formulario correspondiente, con la firma de los propietarios del predio o por el representante legal, y el profesional responsable, impresa en especie valorada.
- b) Escritura debidamente registrada del predio y certificado de gravámenes del Registro Municipal de la Propiedad actualizado.
- c) Línea de fábrica IPRUS.
- d) Copia pago carta predial del año en curso.
- e) Certificado de no adeudar al municipio.
- f) Plano topográfico georreferenciado del predio, en el que conste la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, (Según corresponda); en base al sistema de coordenadas WGS84.
- g) En caso de que el predio esté afectado o límite con quebradas, ríos o acueductos, el propietario se sujetará a lo dispuesto en la planificación del uso y límite de quebradas, ríos y acueductos.
- h) 3 planos del anteproyecto de urbanización en físico, y digital en formato AUTOCAD, a escala técnica adecuada, graficados sobre el plano topográfico conteniendo:
 - 1) Ubicación a escala que sea legible.
 - 2) Delimitación exacta de los linderos del predio y nombres de los colindantes.
 - 3) Diseño vial integrado al sector.



- 4) División en lotes producto del diseño urbanístico.
 - 5) Graficar de acuerdo con el área y perímetro aceptado en el IPRUS o línea de fábrica.
 - 6) Graficar con línea entrecortada los retiros de construcción de acuerdo con la norma particular.
 - 7) Equipamiento comunal y áreas verdes.
 - 8) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (Equipamientos y área verde), listado total de los lotes con una numeración continua y superficie.
 - 9) En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: Clave catastral, ubicación (Polígono de intervención territorial), el registro y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario. El anteproyecto aprobado tendrá validez por 1 año.
- i) Pago de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente.

El anteproyecto aprobado tendrá una validez de 1 año y la autorización de ejecución de obras de urbanización tendrá una validez de 1 año.

Art. 402. Aprobación del proyecto definitivo de fraccionamiento mayor a 10 lotes.- La aprobación se la efectuará mediante resolución administrativa de urbanización suscrito por la máxima autoridad, previo informe respectivos del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y Procuraduría Síndica Municipal. Se deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en formulario correspondiente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el profesional responsable, impresa en especie valorada.
- b) Expediente original completo de la aprobación del anteproyecto, con el informe técnico y resolución administrativa de aprobación del anteproyecto de urbanización (Original o copia certificada).



- c) Certificado de no adeudar al municipio y certificado de gravámenes vigente.
- d) Copia de la escritura, debidamente registrada.
- e) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: Condicionantes físicas del terreno, propuesta de urbanización (Lotes), propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, presupuesto y especificaciones técnicas. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN A4.
- f) 3 planos del proyecto de urbanización graficado, sobre el plano topográfico georreferenciado y contendrá:
 - 1) Ubicación a escala máxima 1:25.000 con coordenadas en el sistema vigente.
 - 2) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - 3) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas
 - 4) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (Equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua y línea entrecortada de retiros de cada lote, linderos (Dimensiones y áreas).
 - 5) Tarjeta de identificación que contendrá: Clave catastral, ubicación, polígono de intervención territorial, barrio, calle, el registro y las firmas del profesional responsable de acuerdo a la Ley del Ejercicio Profesional correspondiente responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.
- g) Actas de entrega-recepción de obras de urbanización.
- h) Permiso ambiental de los predios que posean áreas que superen los 30.000 m², presentarán un registro ambiental; y, los que sean inferiores a 30.000 m² presentarán un certificado ambiental.
- i) Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía.
- j) Pago del 2 x 1.000 del avalúo catastral del total del predio a fraccionarse.



Art. 403. Control de los fraccionamientos.- El fiscalizador designado por el Departamento de Obras Públicas-Orden y Control, con los informes favorables del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, realizará de manera obligatoria, las siguientes inspecciones:

- a) Replanteo de ejes viales nivelados.
- b) Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la empresa correspondiente.
- c) Cuando se hayan construido los bordillos de las aceras y las redes eléctricas y telefónicas.
- d) Antes de colocar la capa de rodadura de las vías.
- e) Cuando las obras de urbanización hayan concluido el fiscalizador designado, emitirá un informe; y, de ser favorable el Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y el propietario, suscribirán un acta de entrega-recepción.

Art. 404. Recepción de fraccionamientos.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, procederá a la recepción en el momento en que estén concluidas las siguientes obras y se cuente con las actas de las empresas referentes:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado, con conexión a los lotes y a las redes de servicio público.
- b) Construcción de calzadas, aceras, bordillos y áreas ajardinadas, arborizadas y equipamientos de ser el caso.
- c) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico (EEASA).
- d) Habilitación y construcción de equipamiento comunitario, áreas verdes.
- e) Construcción e instalación de los sistemas comunicacionales.
- f) Señalización de lotes que comprende el amojonamiento en forma clara y visible.



- g) Todas las instalaciones del sistema eléctrico, comunicacionales y especiales deberán ser soterradas.

Art. 405. Cancelación de hipoteca por garantía de obras.- Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, previo dictamen del fiscalizador del Departamento de Obras Públicas-Orden y Control.

Art. 406. Procedimiento para la entrega-recepción de obras de urbanización.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, previa a la entrega recepción de las obras de urbanización solicitará al propietario y/o promotor los informes favorables de la infraestructura y de los servicios para la habilitación de la urbanización. Si todos los informes fueron favorables, Procuraduría Síndica Municipal elaborará el acta de entrega recepción de las obras de infraestructura, para que sea suscrita por la dirección respectiva en representación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate y por el propietario del fraccionamiento o su representante legal, acta para el conocimiento del Concejo Municipal y se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite del levantamiento de la hipoteca o devolución de la garantía de obra.

Si alguno de los informes (Vial y amojonamiento) de inspección para la recepción de la urbanización fuere desfavorable, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate a través del fiscalizador hará conocer por escrito al propietario, o a su representante legal y/o al director de la obra los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente.

En fraccionamientos menores a 10 lotes mínimos no será necesario dejar como garantía la hipoteca de lotes; la resolución administrativa de aprobación será suscrita por la máxima autoridad, previos informes favorables.

Art. 407. Requisitos para aprobación de parcelaciones agrícolas.- El Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate emitirá el informe técnico favorable de fraccionamiento agrícola, la resolución administrativa de aprobación será suscrita por la máxima autoridad, para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:



- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el profesional responsable, impresa en especie valorada.
- b) Copia de pago de la carta predial del año en curso.
- c) Escritura debidamente registradas y certificado actualizado de gravámenes del Registro Municipal de la Propiedad.
- d) Línea de fábrica IPRUS, con su respectivo replanteo actualizado.
- e) 3 copias de planos de la división elaboradas de acuerdo a las normas INEN, ubicación a una escala máxima de 1:25.000 en coordenadas WGS84.
- f) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- g) La propuesta de división irá sobre el plano georreferenciado.
- h) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a lotizar, área útil, área neta, derecho de la red vial provincial, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, cuadro de lindero (Linderos, dimensiones y áreas de lotes).
- i) Tarjeta de identificación que contendrá: Clave catastral, ubicación, polígono de intervención territorial, barrio, calle, el registro y las firmas del profesional responsable de acuerdo a la Ley del Ejercicio Profesional y del propietario y/o de los representantes legales.
- j) Respaldo digital en AUTOCAD 2015.
- k) Pago del 2 x 1.000 del valor del avalúo catastral del predio a fraccionarse.

De no cumplirse con la normativa establecida en el polígono de intervención territorial y si los informes técnicos son desfavorables, las propuestas serán rechazadas mediante informes técnicos motivados y será devuelto el expediente a los peticionarios para subsanar las observaciones de ser el caso.

Art. 408. Planos modificatorios de fraccionamiento (Reestructuración parcelaria).- Se entenderá por reestructuración parcelaria un nuevo trazado de lotes defectuosos de acuerdo con lo determinado en el inciso tercero del artículo 470 del



COOTAD. Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el profesional planificador deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Sr. Alcalde suscrita por el o los propietarios o por el representante legal o su procurador común según sea el caso en el formulario correspondiente, impresa en especie valorada.
- b) El original o copia certificada de la resolución administrativa.
- c) Un juego de planos aprobados.
- d) Certificado de no adeudar al municipio.
- e) IPRUS o línea de fábrica con replanteo.
- f) Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios.
- g) 3 copias del proyecto modificatorio de fraccionamiento, graficado sobre el plano topográfico georreferenciado con los cambios propuestos y los demás datos técnicos.
- h) Pago del 1 x 1.000 del avalúo catastral del predio a fraccionarse.

De ser el caso quedará sin efecto el acto administrativo anterior para proceder a emitir una nueva resolución administrativa en base a los nuevos planos (Modificatorios presentados).

Art. 409. Fraccionamiento/urbanización de interés social.- El procedimiento para obtener el permiso para una urbanización de interés social, se sujetará lo indicado en el artículo 85 de la LOOTUGS, a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo y al Decreto Ejecutivo No 681 de 03 de abril de 2019, previo informe del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, a la que se deberá presentar los mismos documentos del artículo anterior y con el Pago del 1 x 1.000 del avalúo catastral del predio a fraccionarse.

PERMISO DE EDIFICACIÓN

Art. 410. Definición de edificación.- Edificación es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano y rural, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en el planeamiento vigente y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.



Art. 411. Permiso de construcción.- Es la autorización para desarrollar en un predio construcción de obra nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 40 m², será emitido por el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, previo informe favorable de aprobación de planos.

No se admitirá a trámite para permiso de construcción los predios cuya tenencia de la tierra se encuentren constituidos bajo la figura de derechos y acciones.

Art. 412. Procedimiento.- El procedimiento para obtener el permiso de construcción de la edificación deberá cumplir con los requisitos necesarios; y, de cumplirlos se emitirán los informes aprobatorios.

Art. 413. Consultas sobre anteproyectos de edificaciones.- Los proyectistas podrán efectuar consultas sobre sus anteproyectos que superen los 500 m² de construcción o 3 pisos de altura, incluso de conjuntos habitacionales o de otros usos, al Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, adjuntando los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, firmada por el propietario, impresa en especie valorada.
- b) Formulario para informe de aprobación de anteproyecto.
- c) Informe predial de regulaciones de uso del suelo IPRUS o línea de fábrica.
- d) Copia de cédula de identidad y certificado de votación.
- e) Pago del impuesto predial del año en curso.
- f) Copia de la escritura, debidamente registrada.
- g) Certificado de no adeudar al municipio.
- h) 2 copias de los planos del proyecto arquitectónico.
- i) Certificado de riesgos naturales (Lotes rurales).
- j) Para actividades como: Lavadoras o lubricadoras; estaciones de servicio; moteles; discotecas; billas, billares, bares o restaurantes que consuman o



comercialicen bebidas alcohólicas; centros de diversión nocturna y demás de usos restringido, deberán adjuntar además la certificación de uso de suelo.

- k) Para gasolineras y estaciones de servicio, se presentarán informes de compatibilidad y factibilidad de implantación, concedidos por el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate y la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos (ARCH).

El informe del anteproyecto tendrá validez por un año, después de lo cual si existieran cambios en la normativa el proyecto deberá acogerse a la normativa vigente.

Art. 414. Aprobación de planos.- El Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, deberá aprobar toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones existentes. Los planos deberán ser presentados por el propietario(s) o su representante(s) legales o por el profesional responsable del proyecto.

Los proyectos arquitectónicos no aprobados obtendrán un informe técnico con las observaciones de incumplimientos a la normativa, que se notificará mediante oficio.

Una vez subsanadas las observaciones se procederán a la aprobación correspondiente y se emitirá el informe de aprobación del proyecto.

Art. 415. Requisitos para aprobación de planos/emisión del permiso de construcción.- El permiso de construcción de edificaciones (Nuevas, ampliaciones o remodelaciones), tendrá una vigencia máxima de 3 años, se presentará la siguiente documentación habilitante en la secretaría del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate:

- a) Solicitud de aprobación dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, firmada por el propietario del predio, impresa en especie valorada.
- b) Formulario de permiso de construcción.
- c) Certificado de no adeudar a la municipalidad.
- d) Informe predial de regulaciones de uso del suelo IPRUS o línea de fábrica.



- e) Copia de cédula de identidad y certificado de votación.
- f) Copia de escritura, debidamente registrada.
- g) Copia del pago del impuesto predial vigente.
- h) Formulario de construcciones INEC, llenada y firmado.
- i) Certificado de obligaciones patronales del IESS del profesional que hará la dirección técnica de la obra.
- j) Pago de la tasa por aprobación de planos/permiso de construcción al 2 x 1.000 del valor de la construcción, si las edificaciones son con cubiertas inclinadas (Teja) 0,1 x 1.000 del valor de la construcción.
- k) 3 juegos de planos dibujados en escala adecuada:
 - l) Planos arquitectónicos de la edificación (Plantas arquitectónicas, 2 cortes, 2 fachadas, instalaciones eléctricas y sanitarias, ubicación e implantación, cuadros de áreas), firmado por un arquitecto (No interiorista) con tarjeta de identificación en la que conste la clave catastral del predio y datos mínimos de identificación del proyecto.
 - m) Planos estructurales, firmado por un ingeniero civil calculista.
 - n) Cuando el proyecto supera los 1.000 m², planos eléctricos e hidrosanitarios, y firmados por un ingeniero eléctrico y sanitario respectivamente.
 - o) Planos del sistema contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos de Patate en caso de construcciones que superen los 500 m².
 - p) La implantación debe estar graficada sobre la planimetría del IPRUS o línea de fábrica, debe incluir como mínimo, la línea de cerramiento, la línea de acera, el eje de la vía, curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones, líneas de alta tensión, afectaciones viales, acequias, canales y quebradas.
 - q) Cuadro de áreas en la primera lámina del proyecto con el área de lote, área de construcción en planta baja COS, área de construcción total (COS Total), clave catastral, número de unidades de vivienda.
 - r) Planos en archivo digital en formatos DWG 2015 o PDF.



Art. 416. Parámetros obligatorios.- Además de los requisitos antes señalados, en los casos que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:

- a) Construcciones destinadas a actividades como: Lavadoras, lubricadoras, actividades industriales, actividades artesanales de mediano y alto impacto, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, deben adjuntar certificado de uso del suelo entregado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate.
- b) Proyectos industriales I2 e I3, de aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de materias primas u otros productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, ladrilleras, bloqueras u otros proyectos que tengan incidencia urbana deben adjuntar según sea su categoría o dimensionamiento, el registro, certificado o licencia de la autoridad ambiental.
- c) En construcciones que tengan más de 10 unidades de vivienda o proyectos que tengan más de 1.000 m², o sean para industrias, artesanías a gran escala, bodegas industriales, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidores de gas licuado, entre otras de uso especial se deberá presentar:
 - 1) Certificado de uso del suelo entregado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate.
 - 2) Informe del Cuerpo de Bomberos de Patate.
 - 3) Informe y memoria de cálculo estructural.
 - 4) Planos de instalaciones eléctricas aprobados por la (EEASA).
 - 5) Plano de instalaciones hidrosanitarias firmado por un ingeniero civil y aprobado por el Departamento de Obras Públicas-Orden y Control.
- d) Certificado de riesgos naturales (Únicamente para edificaciones en área rural).
- e) Estudio de suelos, cuando la edificación sobrepasa los 3 pisos de altura, o más de 1 piso para proyectos turísticos en zonas consideradas con riesgo natural por pendiente superiores al 30%.



- f) Los informes de aprobación de los planos arquitectónicos para gasolineras y estaciones de servicio, serán suscritos exclusivamente por el encargado del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- g) En proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras, depósitos de combustibles, talleres mecánicos, lavadoras y lubricantes y proyectos que generan residuos no domésticos, se deberá adjuntar el certificado de control de calidad ambiental conferido por la autoridad ambiental.
- h) Todos los proyectos arquitectónicos y estructurales de instituciones públicas seguirán el mismo procedimiento establecido para personas naturales y jurídicas.
- i) La obra será ejecutada obligatoriamente bajo la dirección técnica que un profesional arquitecto o ingeniero civil registrado en la municipalidad, para que se dé fiel cumplimiento a los planos previamente aprobados y firmará como responsable para la emisión del permiso de habitabilidad; lo que responsabiliza al propietario y al profesional de la construcción ante cualquier eventualidad.
- j) Toda obra en proceso de construcción deberá ser protegida con cerramiento o vallas provisionales de seguridad.
- k) En edificaciones existentes, para la obtención del permiso de remodelación o ampliación deberán presentar los siguientes documentos:
 - 1) Planos aprobados de lo existente, e informe técnico de un profesional que garantice la estabilidad estructural de la construcción.
 - 2) Informe del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo responsable del patrimonio inmueble, sobre la factibilidad de la construcción propuesta, solo cuando ésta afectare un bien patrimonial
 - 3) El propietario será el responsable en lo que le concierne, por la inobservancia de las disposiciones de esta ordenanza y los perjuicios causados a terceros, y únicamente de mediar un contrato suscrito con un profesional arquitecto o ingeniero, este será responsable solidario.

Art. 417. Emisión del permiso de construcción.- El Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, emitirá el permiso



de construcción al solicitante.

- a) De ser aprobado el trámite, se emitirá el permiso de construcción y se devolverán 2 juegos de planos aprobados y copia del IPRUS o línea de fábrica.
- b) De no otorgarse el permiso, se entregará mediante oficio un informe técnico con las observaciones para que se realice las correcciones requeridas, por una sola vez. No podrán incorporarse nuevas observaciones en la segunda presentación de la documentación del proyecto, salvo que las observaciones efectuadas no hayan sido corregidas adecuadamente o se haya modificado el proyecto inicial.

Art. 418.- A la terminación de cualquier edificación sea esta construcción nueva, ampliación, reconstrucción o remodelación que haya estado sujeta a la aprobación de planos/permisos de construcción, el propietario o constructor está obligado a obtener de parte de la municipalidad el permiso de habitabilidad, el mismo que será concedido una vez que se haya verificado el cumplimiento de los planos debidamente aprobados, desalojados los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales.

Art. 419. Modificaciones y actualización a los planos aprobados.- Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, el índice de edificabilidad, altura de edificación, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes si las hubiere; el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el formulario correspondiente, impresa en especie valorada.
- b) Formulario de aprobación.
- c) Certificado de línea de fábrica IPRUS, con su respectivo replanteo actualizado.
- d) Certificado de no adeudar al municipio.
- e) Original o copias certificadas de los planos aprobados.
- f) 3 copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos.



- g) 3 copias de los planos modificatorios identificando gráficamente el estado actual, las modificaciones, y el resultado final. Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de la totalidad de los condóminos, tal como establece la ley de propiedad horizontal.
- h) Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.
- i) Respaldo digital.
- j) Pago del 5% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente.

Las modificaciones deberán ser graficadas con una simbología clara.

Art. 420. Rótulo de identificación del proyecto en la edificación.- El propietario está obligado a colocar un letrero en tamaño mínimo 1 x 0,70 metros, en la parte frontal de la edificación hasta que ésta tenga condiciones mínimas de habitabilidad.

La identificación del proyecto contendrá nombres del ingeniero civil o arquitecto que esté a cargo de la dirección técnica y el número del permiso de construcción, con su respectiva fecha.

Art. 421. Permiso de trabajos varios.- Se emitirá permiso de trabajos varios para construcción de obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones, siempre y cuando no exceda los 40 m² ni sean losas de hormigón armado con luces superiores a 3,50 metros, se deberá presentar un gráfico esquemático en el que se indicará además el área a intervenir y el tipo de intervención, para los siguientes casos:

- a) Edificación nueva o ampliación hasta 40 m² (Por una sola vez).
- b) Construcción de cerramientos (Fijos y/o provisionales).
- c) Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes; y, por una sola vez obra nueva de ampliaciones, modificaciones en las fachadas cuando el área sujeta a esta intervención sea menor a 40 m².
- d) Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: Consolidación de muros, cambio de cielos rasos o similares, cambio de cubiertas inclinadas y otros materiales que no sean losas o columnas de hormigón armado. El cambio de puertas y ventanas por seguridad del bien no



requerirán permiso de trabajos varios. La pintura y grafiado o empaste de las edificaciones ya construidas no requerirán este permiso, de igual forma los empastes o parches realizados en losas ya construidas que por efectos de desgaste se requiera su intervención o el cambio de hasta un 25% de la cubierta por necesidad emergente realizadas en cubiertas de zinc, teja o similares.

- e) El cambio de cubiertas en una sola planta requerirá el permiso de trabajos varios previo al estudio y verificación por parte del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, sobre la resistencia de las columnas ya existentes.
- f) Los trabajos de desbanques y rellenos que no sobrepase el metro de altura, caso contrario deberá presentarse el diseño de los muros perimetrales y acogerse a lo determinado en la presente ordenanza.

El Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, emitirá el permiso de trabajos varios.

Art. 422. Requisitos para trabajos varios.- Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberá presentarse los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, impresa en especie valorada.
- b) Copia de escritura de la propiedad, debidamente registrada.
- c) Formulario para trabajos varios.
- d) Línea de fábrica IPRUS para (Cerramientos definitivos, muros de cerramientos, construcción de viviendas menores a 40 m², rampas de acceso a predios, desbanques, excavaciones y demás trabajos que afecten al espacio público)
- e) Certificado de no adeudar al municipio.
- f) Descripción textual y gráfica de los trabajos a realizarse.
- g) Volúmenes de desalojo en caso de excavaciones.
- h) Formulario INEC (En caso de construcciones).



La vigencia de este permiso será de 180 días plazo. El Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, emitirá el permiso de trabajos varios, previo el pago de la tasa del 10% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente.

Art. 423. Permiso para ocupación de aceras y calzadas.- En edificaciones con ocupación del suelo sobre línea de fábrica o en aquellos con ocupación pareada o aislada que por restricciones en el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar, se podrá conceder de manera temporal el permiso para la ocupación parcial de la acera y su calzada previo el pago conforme lo determina la ordenanza respectiva.

Art. 424. De la autoridad administrativa otorgante del permiso de construcción.- Son los siguientes:

- a) El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, a través del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, es el órgano administrativo competente para el otorgamiento del permiso de construcción.
- b) En el caso de proyectos para ser sometidos al régimen de propiedad horizontal, el Concejo Municipal es el órgano legislativo competente para la expedición de la resolución correspondiente, con base en el informe del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y Procuraduría Síndica Municipal.

Art. 425. De los órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control y sanción.- Emitido el permiso de construcción correspondiente por el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, les corresponde a los órganos competentes en materia de procedimientos administrativos de orden, control y sancionadores, ejercer la potestad de inspección general, de instrucción y de procedimiento administrativo municipal. La aplicación de la potestad sancionadora se sujetará a lo que determina el Código Orgánico Administrativo y de más normativa interna municipal.

Art. 426.- No se requerirá de aprobación de planos para construcciones nuevas o ampliaciones que no excedan los 40,00 m² y según restricciones, se establece para intervenciones arquitectónicas tales como: Cambios de cubierta, remodelaciones, cambios de fachada; para lo cual se solicitará tan solo una autorización que será concedida por una sola vez para construcciones nuevas y ampliaciones.

Art. 427.- Cuando el diseño contemple una excavación mayor de 2 metros y ésta se



realice junto a las medianeras cualquiera que sea su profundidad se adjuntará una memoria gráfica y descriptiva del sistema de excavación, misma que estará contemplada en los planos estructurales.

Art. 428.- Los proyectos de edificación para equipamiento urbano tramitados por cualquier institución del sector público no pagarán la tasa de aprobación de planos/permiso de construcción.

La vivienda de interés social (Menor a 70 m²) pagará únicamente el 50% por tasa de aprobación de planos/permisos de construcción.

Art. 429.- La aprobación de planos/permisos de construcción, no constituye autorización legal o válida en contra de otras personas en litigios por traspaso de dominio de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

Art. 430.- Los planos aprobados/permiso de construcción, tendrá una validez de 3 años a partir de su emisión, luego de lo cual, si por alguna condición no se hubiera concluido la ejecución de la obra, deberá ser renovado, previo al pago del 10% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente, mismo que tendrá una validez de 1 año.

Art. 431. Permiso de uso de suelo.- Previo al funcionamiento de una nueva actividad/establecimiento o al cambio de uso dentro del cantón Patate, el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, otorgará el permiso de uso de suelo.

Art. 432. Requisitos para la obtención del permiso de uso de suelo.- El usuario deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, impresa en especie valorada.
- b) Formulario de uso de suelo.
- c) Gráfico de localización exacta del predio, con referencia de calles, avenidas, etc.
- d) Copia de la carta del impuesto predial del año vigente.
- e) Certificado de no adeudar al municipio.



- f) Pago del 5% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente, se exceptúa para eventos sociales comunitarios.

Tendrá una validez de 1 años, de acuerdo con la normativa legal vigente.

Art. 433. Del control de la habitabilidad.- Mientras dure la construcción, los gobiernos autónomos descentralizados municipales, deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el Registro Municipal de la Propiedad.

Art. 434.- Se considerará habitable a una construcción cuando esta haya terminado internamente al menos su etapa de obra gris y exteriormente terminada sus fachadas incluyendo la instalación de ventanas y pintura.

Art. 435. Requisitos para la emisión del permiso de habitabilidad.- Deberá presentarse los siguientes documentos originales:

- a) Formulario de solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, firmada por el propietario, impresa en especie valorada.
- b) Copia del permiso de construcción.
- c) Autorización de inicio de obra.
- d) Certificado de no adeudar al municipio.

Art. 436. Certificación de riesgo natural.- Es un certificado que será emitido por la el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo a través del Técnico de Riesgos y Ambiente o quien hiciera sus veces del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate y será documento habilitante para todo permiso de construcción en suelo rural, debiendo someterse a sus restricciones o prohibiciones.



Art. 437. Requisitos para emitir la certificación de riesgo natural.- Se presentará en el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo la siguiente documentación con las firmas del propietario:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, impresa en especie valorada.
- b) Planimetría topográfica georreferenciada WGS84 del predio con implantación de la construcción en formato físico y digital.
- c) Certificado de no adeudar a la municipalidad.
- d) Copia del pago predial.
- e) Pago del 5% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente.

Art. 438. Integración o unificación de lotes.- El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución legislativa emitida por el Concejo Municipal, previo informes emitidos por el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y Procuraduría Síndica Municipal; tiene como fin la consolidación de 2 o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

Art. 439. Requisitos integración o unificación de lotes.- Se presentará al Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, la siguiente documentación con las firmas del propietario:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, impresa en especie valorada.
- b) Certificado de gravamen actualizado.
- c) Línea de fábrica IPRUS de los predios a unificarse, con cuadro de identificación de escrituras conteniendo superficies.
- d) 3 copias del plano de unificación impreso y digital.



- e) Certificado de no adeudar a la municipalidad.
- f) Copia del pago predial.
- g) Copias de las escrituras, debidamente registradas.
- h) Pago del 1 x 1.000 de la sumatoria de los valores de los avalúos catastrales de los predios a unificarse.
- i) La resolución tendrá una validez de 1 año, de acuerdo con la normativa legal vigente.

CAPÍTULO XXIII DE LA RESPONSABILIDAD, DEL CONTROL, POTESTAD SANCIONADORA, INFRACCIONES Y SANCIONES TERRITORIALES

DE LA RESPONSABILIDAD

Art. 440. Responsabilidad.- Son responsables de las infracciones a esta ordenanza:

- a) El propietario en caso de persona natural y en caso de persona jurídica será responsable su representante legal. Si la construcción se lo realiza con el profesional o maestro de la obra se aplicará de forma equitativa la sanción respectiva siempre que exista un contrato de por medio.
- b) Para el caso de los copropietarios y que tengan derechos y acciones en un predio se determinará el responsable de la construcción, a quien se le iniciará el proceso administrativo sancionador por la infracción cometida.

DEL CONTROL TERRITORIAL

Art. 441. Del control territorial.- El control territorial es la capacidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, para velar por el cumplimiento de la planificación territorial sobre el suelo urbano y rural de este cantón, a través de las leyes, reglamentos y ordenanzas respectivas, que incluye la sanción a la población que incurra en el cometimiento de infracciones.

Art. 442. De la facultad del control territorial.- La facultad del control territorial estará a cargo del Departamento de Obras Públicas-Orden y Control, a través de la Unidad de Orden y Control, quien tendrá a cargo lo siguiente:



- a) **Control previo.-** De oficio a través de inspecciones, verificación de permisos, autorizaciones y aprobaciones de construcciones o con denuncias ciudadanas.
- b) **Control posterior.-** Se encargará de la ejecución y cumplimiento de las resoluciones emitidas por el órgano sancionador.

POTESTAD SANCIONADORA

Art. 443. Competencia.- La potestad sancionadora le corresponde a la Unidad Sancionadora del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, la misma que está integrada por el órgano instructor y el órgano sancionador, quienes se encargaran de las siguientes funciones:

- a) **Órgano instructor.-** Encargado de la instrucción del procedimiento administrativo sancionador, facultados para confirmar, modificar o levantar las medidas provisionales, y/o adoptar medidas cautelares de conformidad con la Ley.
- b) **Órgano sancionador.-** Encargado de resolver el procedimiento administrativo sancionador de conformidad con la Ley, observado el debido proceso, conforme el Código Orgánico Administrativo. En caso de que el administrado no cumpla con la resolución administrativa sancionadora una vez ejecutoriada enviará a la Dirección Financiera para que se inicie con el proceso coactivo correspondiente.

GAD MUNICIPAL INFRACCIONES Y SANCIONES TERRITORIALES

Art. 444. Infracciones y sanciones.- Son infracciones el incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas por el del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate.

Art. 445. Tipos de infracciones a fraccionamientos.- Son las siguientes:

- a) **Infracciones leves.-** serán sancionados con una multa del (10%) del avalúo catastral del predio a fraccionarse, determinado por la Jefatura de Avalúos y Catastros, siendo las siguientes:
 - 1) Realizar fraccionamientos de suelo que contravengan lo establecido en el PUGS Patate 2025-2033 y sus instrumentos complementarios.



2) No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias impuestas por el planeamiento urbanístico, los instrumentos de gestión del suelo y el COOTAD.

3) Ejecutar obras de infraestructura, construcción o edificación en fraccionamientos, que no cuenten con los correspondientes permisos de la municipalidad.

b) Infracciones graves.- Serán sancionados con una multa del (15%) del avalúo catastral del predio a fraccionarse, determinado por la Jefatura de Avalúos y Catastros, además deberán obtener los permisos para legalizar la urbanización o lotización derrocando el área que no respeta la normativa del polígono de intervención territorial y constituyen infracciones graves las siguientes:

1) En fraccionamiento o lotizaciones ubicadas en suelo urbano y rural sin permisos y sin planos aprobados y que no respetan la normativa establecida en cada polígono de intervención territorial detallada en la presente ordenanza.

2) Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.

3) En fraccionamientos o lotizaciones ubicadas en suelo urbano y rural que tienen planos aprobados, pero que en la ejecución no respetan la normativa del polígono de intervención territorial.

c) Infracciones muy graves.- Serán sancionados con una multa del (20%) del avalúo catastral del predio a fraccionarse, determinado por la Jefatura de Avalúos y Catastros, además deberán obtener los permisos para legalizar la urbanización o lotización derrocando el área que no respeta la normativa del polígono de intervención territorial y constituyen infracciones muy graves las siguientes:

1) En fraccionamientos o lotizaciones ubicadas en suelo urbano y rural sin permisos y sin planos aprobados y que no respetan la normativa establecida en cada polígono de intervención territorial detallada en la presente ordenanza.

2) Fraccionamientos no autorizados con fines comerciales, para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles en suelo urbano y rural del cantón



Patate con fines comerciales, sin contar con la autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate.

Art. 446. Tipos de infracciones de construcciones.- En caso de que construyan amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el permiso de construcción, los infractores serán sancionados con una multa de acuerdo con las siguientes infracciones:

a) Leves: Serán sancionadas con:

- 1) Construcciones sin permiso y que respetó la normativa.-** Quienes construyan respetando la normativa del polígono de intervención territorial y no cuenten con el permiso de construcción, para lo cual se dispondrá la suspensión de la misma, hasta la obtención y presentación del permiso de construcción al órgano correspondiente. Serán sancionadas con el 4% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente por m² de construcción.
- 2) Cuando el propietario del predio donde se realice la construcción de los cerramientos no obtuviere los permisos correspondientes y respete la normativa del polígono de intervención territorial.-** Para lo cual se aplicará la multa correspondiente y se dispondrá la suspensión de la misma, hasta la obtención y presentación del permiso correspondiente al órgano competente. Serán sancionadas con el 1,5% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente por metro lineal de construcción.
- 3) De los rótulos de construcción.-** Los propietarios, al no exhibir el rótulo o no lo realizaren dentro de las especificaciones determinadas en esta ordenanza, se dispondrá la multa correspondiente y la suspensión de la construcción hasta que instale el rótulo. Serán sancionadas con el 5% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente.
- 4) Obstaculizar diligencias.-** Quienes obstaculicen la realización de diligencias, inspecciones u otras requeridas por la autoridad competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, se dispondrá la multa correspondiente. Serán sancionadas con el 50% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente.

b) Graves: Serán sancionadas con:

- 1) Construcciones que cuentan con permiso y no realice con apego a los planos aprobados.-** Quienes construyan contando con los respectivos



permisos de construcción, planos aprobados, pero que no realicen con apego a éstos, se aplicará la multa correspondiente y se dispondrá la suspensión de la misma, hasta la obtención y presentación de los planos modificatorios aprobados de construcción al órgano correspondiente. Serán sancionadas con el 6% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente por m² de construcción.

2) Construcciones que cuentan con permiso y no respetan la normativa y no lo hacen con apego a los planos aprobados.- Quienes construyan contando con los respectivos permisos de construcción, planos aprobados, pero que no lo hagan con apego a éstos, se aplicará la multa correspondiente y se dispondrá la suspensión de la misma, hasta la obtención y presentación de los planos modificatorios al órgano competente. Serán sancionadas con el 6% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente por m² de construcción.

3) Falta de permiso para trabajos varios exceptuando cerramientos.- Los que no hubieren obtenido el permiso para trabajos varios, se aplicará la multa correspondiente y se suspenderá la construcción, hasta que presente el permiso respectivo. Serán sancionadas con el 6% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente por m² de construcción.

c) Muy Graves: Serán sancionadas con:

1) Construcción que irrespete la normativa del polígono de intervención territorial.- Ésta de ninguna manera podrá ser legalizada y se procederá a su inmediato derrocamiento a costa del infractor, además del pago de la multa respectiva. Serán sancionadas con el 8% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente por m² de construcción.

2) Construcciones sin permisos y que no respeten la normativa.- Los propietarios que construyan edificaciones sin contar con el permiso de construcción, contraviniendo además la normativa del polígono de intervención territorial, para lo cual se aplicará la multa correspondiente y se dispondrá la suspensión de la misma, el derrocamiento inmediato de la parte que infrinja la normativa; este derrocamiento correrá a costa de los infractores y por ninguna circunstancia podrá ser legalizada. Serán sancionadas con el 8% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente por m² de construcción.



- 3) **Quienes continúen construcciones que han sido suspendidas y no respeten ni acaten los sellos de suspensión.-** Serán sancionados con la multa correspondiente por no acatar a disposición expresa; sin perjuicio de poner en conocimiento de la autoridad penal correspondiente. Serán sancionadas con el 8% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente por m² de construcción.
- 4) **Construcción sin permiso de trabajos varios que contravengan la normativa del polígono de intervención territorial exceptuando cerramientos.-** El órgano correspondiente según sus competencias aplicará la multa correspondiente y el derrocamiento de la construcción. Serán sancionadas con el 8% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente por m² de construcción.
- 5) **Construcciones que se inician sin permisos y contraviene la normativa del polígono de intervención territorial.-** En el caso que se inicien construcciones sin los permisos correspondientes, se aplicará la multa correspondiente y se dispondrá la suspensión inmediata de estas, hasta que obtengan dicho documento y si contraviene la normativa del polígono de intervención territorial se ordenará el derrocamiento respectivo de la parte que se encuentra infringiendo. Serán sancionadas con el 8% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente por metro lineal de construcción.
- 6) **Cuando el propietario del predio donde se realice la construcción de los cerramientos no obtuvieren los permisos correspondientes y no respete la normativa del polígono de intervención territorial.-** Para lo cual se aplicará la multa correspondiente, el órgano competente ordenará el derrocamiento del mismo, el derrocamiento correrá a costas de los infractores y por ninguna circunstancia podrá ser legalizada. Serán sancionadas con el 3% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente por metro lineal de construcción.

OTRAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 447. Inmuebles destinados a actividades no permitidas o incompatibles.-

Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de esta ordenanza, serán sancionados con multa equivalente a 3 Remuneraciones Básicas Unificadas (RBU) vigentes; y, el órgano competente ordenará la suspensión o clausura de ser el caso del local o espacio en el que se realiza la actividad, hasta que



se retorne a un uso permitido; finalmente.

Art. 448. Falta de medidas de seguridad en construcciones.- Los que construyan, amplíen o derroquen edificaciones sin tomar las medidas de seguridad pertinentes poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa de 10 Remuneraciones Básicas Unificadas (RBU) vigentes según la gravedad; la Unidad Sancionadora según sus competencias determinará dependiendo del informe técnico emitido por la Unidad de Orden y Control, el nivel de gravedad de la infracción que variará entre leve, grave y muy grave, además ordenará la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad, se repare el daño causado de forma inmediata y en el caso de que sea insubsanable el daño con el derrocamiento.

Art. 449. Ocupación del espacio público.- Los que construyeren en la vía o espacios públicos, en expropiaciones o declaratorias de utilidad pública, serán sancionados con multa equivalente a 3 Remuneraciones Básicas Unificadas (RBU) vigentes; y, la Unidad Sancionadora según sus competencias, ordenará el derrocamiento de los cerramientos y construcciones.

Art. 450. Daños a bienes de uso público.- El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, márgenes de ríos, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc. de no subsanar el daño, será sancionado con multa de 1 Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente; y, estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño a su estado original con las mismas características, en un plazo máximo de 20 días, contados a partir de la notificación del acto administrativo.

Si en este lapso no hubieren reparado los daños, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, los realizará y se cobrará por la vía coactiva, más el 10% del costo de reparación.

Art. 451. Nivel de infracciones y sanciones.- Además de lo expuesto en esta sección, para el establecimiento de infracciones y sanciones se aplicará lo que dispone el capítulo III artículos 111 al 115 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Art. 452. Adicional de reparar el daño causado.- La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costo las medidas necesarias para corregir los actos y omisiones a fin de reponer las cosas a su estado anterior.



En la etapa de ejecución en los casos de derrocamientos que no han dado cumplimiento voluntariamente los infractores, se procederá por medio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate a realizar el derrocamiento a costa del infractor, valor que será calculado por el Departamento de Obras Públicas-Orden y Control del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, valor que será enviado al Departamento Financiero para el cobro respectivo.

Se aplicará el mismo procedimiento en el caso de que en la etapa de ejecución se requiera la construcción de muros, columnas, paredes o lo que se pueda realizar para garantizar la seguridad de la construcción, a cargo del Departamento de Obras Públicas-Orden y Control.

Art. 453. Circunstancias atenuantes y agravantes.- Se los determina de la siguiente manera:

a) Atenuantes.- Para aplicación de los atenuantes se reducirá el 50% del valor total a pagar de la sanción impuesta, en los siguientes casos:

- 1) El reconocimiento de responsabilidad antes de la apertura de prueba dentro del proceso administrativo sancionador.
- 2) La reparación del daño, es decir el derroque o retiro voluntario de lo infringido antes de la apertura del término de prueba dentro del proceso administrativo sancionador.

b) Agravantes.- Para aplicación de los agravantes se incrementará el 50% del valor total a pagar de la sanción impuesta, en los siguientes casos:

- 1) Agredir física o verbalmente a los servidores públicos inherentes al proceso de contravenciones municipales, sin perjuicio de las acciones penales que pudieran ocasionar.

Art. 454. Prescripción.- En base al artículo 245 del Código Orgánico Administrativo sobre la prescripción del ejercicio de la potestad sancionadora se determinará de los siguientes plazos:

- a) A 1 año para las infracciones leves y las sanciones que por ellas se impongan.
- b) A los 3 años para las infracciones graves y las sanciones que por ellas se impongan.



- c) A los 5 años para las infracciones muy graves y las sanciones que por ellas se impongan.

Por regla general los plazos se contabilizan desde el día siguiente de la comisión del hecho.

Cuando se trate de una infracción continuada, se contará desde el día siguiente al cese de los hechos constitutivos de la infracción.

Cuando se trate de una infracción oculta, se contará desde el día siguiente a aquel en que la administración pública tenga conocimiento de los hechos.

DEL CONTROL DE CONSTRUCCIONES CONFORME LAS NORMAS ECUATORIANAS DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL CANTÓN PATATE

Art. 455. Normativa.- Para toda clase de construcciones que se realicen en el cantón Patate, se aplicarán la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC, promovido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos, que tiene como objetivo principal la actualización del Código Ecuatoriano de la Construcción (2001), con la finalidad de regular los procesos que permitan cumplir con las exigencias básicas de seguridad y calidad en todo tipo de edificaciones como consecuencia de las características del proyecto, la construcción, el uso y el mantenimiento, especificando parámetros, objetivos y procedimientos con base a los siguientes criterios:

- a) Establecer parámetros mínimos de seguridad y salud.
- b) Mejorar los mecanismos de control y mantenimiento.
- c) Definir principios de diseño y montaje con niveles mínimos de calidad.
- d) Reducir el consumo energético y mejorar la eficiencia energética.
- e) Abogar por el cumplimiento de los principios básicos de habitabilidad.
- f) Fijar responsabilidades, obligaciones y derechos de los actores involucrados.

Art. 456. Aplicación.- Para toda clase de construcciones que se realicen en el cantón Patate, se aplicarán en lo pertinente la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC vigente con relación a los 6 capítulos de las normas y que son:



- a) NEC-SE-CG Cargas (No sísmicas).
- b) NEC-SE-DS Cargas sísmicas y diseño sismo resistente.
- c) NEC-SE-RE Rehabilitación sísmica de estructuras.
- d) NEC-SE-HM Estructuras de hormigón armado.
- e) NEC-SE-MP Estructuras de mampostería estructural.
- f) NEC-SE-GC Geotecnia y cimentaciones.

Esta norma debe ser ejecutada de forma obligatoria, tal como lo establece el Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización (COOTAD), desde el 21 de enero de 2014. Dicho Código señala que los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) de todo el país, dependiendo de las características y particularidades de sus territorios, serán los encargados de vigilar el cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción.

DISPOSICIÓN GENERAL:

Única.- Corresponde al Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, al Departamento de Obras Públicas-Orden y Control, al Departamento de Servicios Públicos-Desarrollo y Fortalecimiento Comunitario, al Departamento Financiero, a la Procuraduría Síndica Municipal, a la Unidad de Avalúos y Catastros, a la Unidad de Gestión Urbanística, Ambiental y Riesgos, a la Unidad de Orden y Control, a la Unidad Sancionadora y demás dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate la aplicación de la presente ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

Primera.- En lo relacionado con los actuales establecimientos industriales, y otros usos que generan impactos ambientales, que se hallen implantados y funcionando sin permisos requeridos en lugares cuyo uso de suelo sea prohibido, la instalación de este tipo de actividades, no podrán ser legalizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, deberán reubicarse en un plazo no mayor a 3 años calendario, contando a partir de la correspondiente notificación por parte de la Unidad de Orden y Control y en apego a la presente ordenanza, caso contrario serán clausuradas en forma definitiva.



Todos aquellos establecimientos industriales, comerciales y de servicios o aprovechamientos de recursos naturales, que se hallen implantados y funcionando en lugares cuyo uso de suelo condiciona la instalación de este tipo de actividades y que no presenten soluciones técnicas para eliminar sus impactos ambientales y/o riesgos inherentes a los mismos, deberán presentar un plan de adecuación y cumplimiento de la normativa vigente a ser cumplida a corto plazo, no mayor a un 1 año calendario contando desde la fecha de aprobación del presente ordenanza y en apego a la presente ordenanza y previa aprobación del cronograma respectivo por parte de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate.

La Unidad de Gestión Urbanística, Ambiental y Riesgos, velará por el cumplimiento de lo que está determinado en el Código Orgánico del Ambiente, su reglamento de aplicación, normas vinculantes y ordenanzas vigentes en el cantón.

Segunda.- Las franjas de quebrada, ríos y vertientes, se determinan temporalmente con el análisis actual del PUGS y la presente ordenanza, hasta que la municipalidad contrate un estudio a escala 1:10.000 o menor, y que sea acorde para la determinación del riesgo natural en relación a los asentamientos humanos.

Tercera.- La municipalidad deberá contratar un estudio o gestionar con el INPC la actualización del registro o inventario de bienes patrimoniales inmuebles, para su declaratoria e inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad.

Cuarta.- En un plazo no mayor a 90 días de publicada la presente ordenanza en el Registro Oficial, el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, emitirá una resolución administrativa de fijación de tiempos de entrega de los trámites en relación al contenido de esta ordenanza.

Quinta.- Comunicación Institucional difundirá la presente ordenanza a través de los medios digitales.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS:

Primera.- Derogase la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PATATE 2019-2023; y, sus reformas.

Segunda.- Derogase la ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PATATE 2021-2033; y, sus reformas.

Tercera.- Derogase toda disposición que se oponga a la presente ordenanza.



DISPOSICIONES FINALES:

Primera.- Publíquese la presente ordenanza en la gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.

Segunda.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial de conformidad con lo establecido en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Dado y firmado en la sala de sesiones del Pleno del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, a los 20 días del mes de marzo del 2025.

Sr. Hítalo Ernesto Rodríguez Yanchaguano
ALCALDE (S) DEL CANTÓN PATATE

Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez
SECRETARIA DE CONCEJO

CERTIFICO QUE: LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2025-2033 DEL CANTÓN PATATE, fue discutido y aprobado por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, en sesiones extraordinaria de fecha 01 de noviembre del 2024 y ordinaria de fecha 12 de marzo del 2025, extendida hasta el 20 de marzo del 2025, conforme consta en los libros de actas y resoluciones de las sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate.

Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez
SECRETARIA DE CONCEJO

SECRETARÍA DE CONCEJO: Patate a los 31 días del mes de marzo del 2025, cumpliendo con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), remítase en tres ejemplares la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2025-2033 DEL CANTÓN**



PATATE, del cantón Patate, al señor Alcalde para que proceda a su sanción y promulgación respectiva.

Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez
SECRETARIA DE CONCEJO

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DE PATATE.- Patate a los 31 días del mes de marzo del 2025, por cumplir con lo que determina el artículo 322 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), sanciono favorablemente la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2025-2033 DEL CANTÓN PATATE**; y, dispongo su cumplimiento conforme a los requerimientos establecidos en la ley.

Sr. Hítalo Ernesto Rodríguez Yanchaguano
ALCALDE (S) DEL CANTÓN PATATE

CERTIFICO: Que el Sr. Hítalo Ernesto Rodríguez Yanchaguano, Alcalde (S) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, del cantón Patate, firmó y sancionó la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2025-2033 DEL CANTÓN PATATE**, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, el 31 de marzo del 2025.

Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez
SECRETARIA DE CONCEJO



RESUMEN TRIBUTARIO:

LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANO Y RURAL

Art. 156.- Aprobado el trámite, se deberá realizar el pago por legalización correspondiente:

- a) Tasa de legalización de construcciones equivalente al 25% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente.
- b) Tasa de aprobación de planos/permiso de construcción.
- c) Multa del 2% del costo de la construcción siempre y cuando no se encuentre inmerso en un proceso administrativo sancionador.

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 329. Requisitos.- Para la aprobación de la declaratoria en régimen de propiedad horizontal deben presentarse al Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, firmada por el propietario/s, o su procurador legal común, impresa en especie valorada.
- b) Un juego completo de planos arquitectónicos aprobados.
- c) Permiso de construcción o legalización, aprobado.
- d) Proyecto de reglamento interno de copropietarios, con cuadro de áreas y de alícuotas y linderos, firmado por un profesional arquitecto (No interiorista).
- e) Copia certificada de la escritura pública, debidamente registrada.
- f) Certificado de gravámenes, remitido por Registro Municipal de la Propiedad.
- g) Certificado de no adeudar a la municipalidad.
- h) Pago por aprobación de declaratoria del 2 x 1.000 del avalúo de la construcción.



DE LA ACTUACIÓN PROFESIONAL

Art. 383. Del registro municipal para los profesionales.- Para que los profesionales puedan registrarse en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, se requiere que tengan título profesional debidamente otorgado por las Universidades y Escuelas Politécnicas del Ecuador o del exterior y estar registrados en la SENESCYT. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate a través del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, extenderá al profesional un carnet que acredite su correspondiente registro, con una vigencia de 2 años.

Para obtener el carnet con su número de registro municipal, presentará los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, impresa en especie valorada.
- b) Copia del título profesional y registro SENESCYT, mismo que será verificado en su página web.
- c) Certificado de no adeudar al municipio.
- d) Copia de cedula y papeleta de votación, actualizada.
- e) 2 fotografías carnet.
- f) Hoja de vida.
- g) Pago de inscripción del 10% de 1 Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente.

Los registros municipales de profesionales que se hayan hecho antes de la aprobación y vigencia de esta ordenanza deberán obligatoriamente actualizarse y estarán exentos del pago.

DE LOS INFORMES Y CERTIFICADOS

Art. 393. IPRUS o línea de fábrica.- Informe predial de regulaciones de uso del suelo, se denominará en adelante así al documento de carácter informativo, expedido por la municipalidad, 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.

Generalmente este documento ha sido conocido en la municipalidad como línea de fábrica o certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros.

El o los interesados, deberán obtener del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, el IPRUS o línea de fábrica, documento que contiene los siguientes datos:

- a)** Datos del propietario.
- b)** Ubicación.
- c)** Normas urbanísticas para fraccionar el suelo, como son: Área y frente mínimo, afectación por vías, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y otras especiales; coeficientes de uso, altura de edificación, los retiros obligatorios, usos.
- d)** Servicio de infraestructura de soporte o su factibilidad.
- e)** Afectaciones viales, regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por acueducto, líneas de alta tensión, o esté ubicado en zonas de protección.
- f)** Especificar si está catalogado como bien patrimonial o de interés público.
- g)** El IPRUS o línea de fábrica, tendrá una vigencia de 1 año a partir de la fecha de su expedición, posteriormente las planimetrías aprobadas por la municipalidad podrán ser certificadas previo una solicitud del administrado firmado en especie valorada y el pago de 3% de 1 Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente, mediante la ficha predial emitida por el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- h)** Observaciones.

El IPRUS o línea de fábrica, se requiere para la obtención de permisos de construcción, legalizaciones, cerramientos, fraccionamientos, traspasos de dominio, excedentes, tanto en el suelo urbano y suelo rural, a excepción de traspasos de dominio en suelo rural que no tengan frente a vías públicas mayores de 3 metros.



Art. 394. Requisitos para obtención del IPRUS o de línea de fábrica.- Para la emisión de este documento deben presentarse en el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, los siguientes documentos:

- a) Solicitud firmada por el propietario, dirigida al Director de Planificación del Departamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, impresa en especie valorada.
- b) Formulario de línea de fábrica IPRUS.
- c) Plano georreferenciado WGS84; firmado manualmente por el propietario y por un ingeniero civil o arquitecto (No interiorista) en físico.
- d) Plano georreferenciado WGS84; formato DXF.2000 o DWG.2000, en PDF firmado electrónicamente por un ingeniero civil o arquitecto (No interiorista) en un medio magnético.
- e) Copia de escrituras debidamente registradas y posesión efectiva registrada en el caso de herederos.
- f) Copias de cédulas de identidad de los propietarios y papeletas de votación.
- g) Pago predial del año en curso.
- h) Certificado de no adeudar a la municipalidad.
- i) Certificado de gravamen.
- j) Pago 2 x 1.000 del avalúo catastral.

DE LOS PERMISOS PARA FRACCIONAMIENTO

Art. 399. Aprobación de fraccionamiento menor a 10 lotes urbanos.- La aprobación se la efectuará mediante resolución administrativa de urbanización suscrito por la máxima autoridad o por delegación al Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, previo informe legal y técnico, se emitirá la resolución administrativa de aprobación de fraccionamiento para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:



- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en formulario correspondiente, firmada por el o los propietarios o por el representante legal o su procurador común según sea el caso y el profesional responsable, impresa en especie valorada.
- b) Escritura pública, posesión efectiva de ser el caso, debidamente registrada.
- c) certificado actualizado de gravamen.
- d) Certificado de línea de fábrica IPRUS (Normas particulares).
- e) Copia de pago de la carta predial del año en curso.
- f) Certificado de poseer los servicios básicos en los lotes fraccionados de servicios básicos, otorgado por el Departamento de Obras Públicas-Orden y Control, o por las juntas administradoras de agua y saneamiento, de ser el caso.
- g) 3 copias de planos de la división o la reestructuración parcelaria con respaldo digital en AUTOCAD.
- h) Certificado de no adeudar al municipio.
- i) Pago del 2 x 1.000 del avalúo catastral del predio a fraccionarse.

Art. 401. Requisitos para la aprobación del anteproyecto.- La aprobación del anteproyecto, se lo efectuará mediante informe favorable emitido por el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en formulario correspondiente, con la firma de los propietarios del predio o por el representante legal, y el profesional responsable, impresa en especie valorada.
- b) Escritura debidamente registrada del predio y certificado de gravámenes del Registro Municipal de la Propiedad actualizado.
- c) Línea de fábrica IPRUS.
- d) Copia pago carta predial del año en curso.



- e) Certificado de no adeudar al municipio.
- f) Plano topográfico georreferenciado del predio, en el que conste la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, (Según corresponda); en base al sistema de coordenadas WGS84.
- g) En caso de que el predio esté afectado o límite con quebradas, ríos o acueductos, el propietario se sujetará a lo dispuesto en la planificación del uso y límite de quebradas, ríos y acueductos.
- h) 3 planos del anteproyecto de urbanización en físico, y digital en formato AUTOCAD, a escala técnica adecuada, graficados sobre el plano topográfico conteniendo:
 - 1) Ubicación a escala que sea legible.
 - 2) Delimitación exacta de los linderos del predio y nombres de los colindantes.
 - 3) Diseño vial integrado al sector.
 - 4) División en lotes producto del diseño urbanístico.
 - 5) Graficar de acuerdo con el área y perímetro aceptado en el IPRUS o línea de fábrica.
 - 6) Graficar con línea entrecortada los retiros de construcción de acuerdo con la norma particular.
 - 7) Equipamiento comunal y áreas verdes.
 - 8) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (Equipamientos y área verde), listado total de los lotes con una numeración continua y superficie.
 - 9) En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: Clave catastral, ubicación (Polígono de intervención territorial), el registro y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario. El anteproyecto aprobado tendrá validez por 1 año.



- i) Pago de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente.

El anteproyecto aprobado tendrá una validez de 1 año y la autorización de ejecución de obras de urbanización tendrá una validez de 1 año.

Art. 402. Aprobación del proyecto definitivo de fraccionamiento mayor a 10 lotes.- La aprobación se la efectuará mediante resolución administrativa de urbanización suscrito por la máxima autoridad, previo informe respectivos del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y Procuraduría Síndica Municipal. Se deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en formulario correspondiente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el profesional responsable, impresa en especie valorada.
- b) Expediente original completo de la aprobación del anteproyecto, con el informe técnico y resolución administrativa de aprobación del anteproyecto de urbanización (Original o copia certificada).
- c) Certificado de no adeudar al municipio y certificado de gravámenes vigente.
- d) Copia de la escritura, debidamente registrada.
- e) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: Condicionantes físicas del terreno, propuesta de urbanización (Lotes), propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, presupuesto y especificaciones técnicas. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN A4.
- f) 3 planos del proyecto de urbanización graficado, sobre el plano topográfico georreferenciado y contendrá:
 - 1) Ubicación a escala máxima 1:25.000 con coordenadas en el sistema vigente.
 - 2) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - 3) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas



- 4) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (Equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua y línea entrecortada de retiros de cada lote, linderos (Dimensiones y áreas).
- 5) Tarjeta de identificación que contendrá: Clave catastral, ubicación, polígono de intervención territorial, barrio, calle, el registro y las firmas del profesional responsable de acuerdo a la Ley del Ejercicio Profesional correspondiente responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.
- g) Actas de entrega-recepción de obras de urbanización.
- h) Permiso ambiental de los predios que posean áreas que superen los 30.000 m², presentarán un registro ambiental; y, los que sean inferiores a 30.000 m² presentarán un certificado ambiental.
- i) Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía.
- j) Pago del 2 x 1.000 del avalúo catastral del total del predio a fraccionarse.

Art. 407. Requisitos para aprobación de parcelaciones agrícolas.- El Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate emitirá el informe técnico favorable de fraccionamiento agrícola, la resolución administrativa de aprobación será suscrita por la máxima autoridad, para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el profesional responsable, impresa en especie valorada.
- b) Copia de pago de la carta predial del año en curso.
- c) Escritura debidamente registradas y certificado actualizado de gravámenes del Registro Municipal de la Propiedad.
- d) Línea de fábrica IPRUS, con su respectivo replanteo actualizado.



- e) 3 copias de planos de la división elaboradas de acuerdo a las normas INEN, ubicación a una escala máxima de 1:25.000 en coordenadas WGS84.
- f) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- g) La propuesta de división irá sobre el plano georreferenciado.
- h) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a lotizar, área útil, área neta, derecho de la red vial provincial, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, cuadro de lindero (Linderos, dimensiones y áreas de lotes).
- i) Tarjeta de identificación que contendrá: Clave catastral, ubicación, polígono de intervención territorial, barrio, calle, el registro y las firmas del profesional responsable de acuerdo a la Ley del Ejercicio Profesional y del propietario y/o de los representantes legales.
- j) Respaldo digital en AUTOCAD 2015.
- k) Pago del 2 x 1.000 del valor del avalúo catastral del predio a fraccionarse.

De no cumplirse con la normativa establecida en el polígono de intervención territorial y si los informes técnicos son desfavorables, las propuestas serán rechazadas mediante informes técnicos motivados y será devuelto el expediente a los peticionarios para subsanar las observaciones de ser el caso.

Art. 408. Planos modificatorios de fraccionamiento (Reestructuración parcelaria).- Se entenderá por reestructuración parcelaria un nuevo trazado de lotes defectuosos de acuerdo con lo determinado en el inciso tercero del artículo 470 del COOTAD. Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el profesional planificador deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Sr. Alcalde suscrita por el o los propietarios o por el representante legal o su procurador común según sea el caso en el formulario correspondiente, impresa en especie valorada.
- b) El original o copia certificada de la resolución administrativa.
- c) Un juego de planos aprobados.



- d) Certificado de no adeudar al municipio.
- e) IPRUS o línea de fábrica con replanteo.
- f) Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios.
- g) 3 copias del proyecto modificadorio de fraccionamiento, graficado sobre el plano topográfico georreferenciado con los cambios propuestos y los demás datos técnicos.
- h) Pago del 1 x 1.000 del avalúo catastral del predio a fraccionarse.

De ser el caso quedará sin efecto el acto administrativo anterior para proceder a emitir una nueva resolución administrativa en base a los nuevos planos (Modificatorios presentados).

Art. 409. Fraccionamiento/urbanización de interés social.- El procedimiento para obtener el permiso para una urbanización de interés social, se sujetará lo indicado en el artículo 85 de la LOOTUGS, a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo y al Decreto Ejecutivo No 681 de 03 de abril de 2019, previo informe del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, a la que se deberá presentar los mismos documentos del artículo anterior y con el Pago del 1 x 1.000 del avalúo catastral del predio a fraccionarse.

PERMISO DE EDIFICACIÓN

Art. 415. Requisitos para aprobación de planos/emisión del permiso de construcción.- El permiso de construcción de edificaciones (Nuevas, ampliaciones o remodelaciones), tendrá una vigencia máxima de 3 años, se presentará la siguiente documentación habilitante en la secretaría del Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate:

- a) Solicitud de aprobación dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, firmada por el propietario del predio, impresa en especie valorada.
- b) Formulario de permiso de construcción.
- c) Certificado de no adeudar a la municipalidad.



- d)** Informe predial de regulaciones de uso del suelo IPRUS o línea de fábrica.
- e)** Copia de cédula de identidad y certificado de votación.
- f)** Copia de escritura, debidamente registrada.
- g)** Copia del pago del impuesto predial vigente.
- h)** Formulario de construcciones INEC, llenada y firmado.
- i)** Certificado de obligaciones patronales del IESS del profesional que hará la dirección técnica de la obra.
- j)** Pago de la tasa por aprobación de planos/permiso de construcción al 2 x 1.000 del valor de la construcción, si las edificaciones son con cubiertas inclinadas (Teja) 0,1 x 1.000 del valor de la construcción.
- k)** 3 juegos de planos dibujados en escala adecuada:
 - l)** Planos arquitectónicos de la edificación (Plantas arquitectónicas, 2 cortes, 2 fachadas, instalaciones eléctricas y sanitarias, ubicación e implantación, cuadros de áreas), firmado por un arquitecto (No interiorista) con tarjeta de identificación en la que conste la clave catastral del predio y datos mínimos de identificación del proyecto.
- m)** Planos estructurales, firmado por un ingeniero civil calculista.
- n)** Cuando el proyecto supera los 1.000 m², planos eléctricos e hidrosanitarios, y firmados por un ingeniero eléctrico y sanitario respectivamente.
- o)** Planos del sistema contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos de Patate en caso de construcciones que superen los 500 m².
- p)** La implantación debe estar graficada sobre la planimetría del IPRUS o línea de fábrica, debe incluir como mínimo, la línea de cerramiento, la línea de acera, el eje de la vía, curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones, líneas de alta tensión, afectaciones viales, acequias, canales y quebradas.
- q)** Cuadro de áreas en la primera lámina del proyecto con el área de lote, área de construcción en planta baja COS, área de construcción total (COS Total), clave catastral, número de unidades de vivienda.



- r) Planos en archivo digital en formatos DWG 2015 o PDF.

Art. 419. Modificaciones y actualización a los planos aprobados.- Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, el índice de edificabilidad, altura de edificación, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes si las hubiere; el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el formulario correspondiente, impresa en especie valorada.
- b) Formulario de aprobación.
- c) Certificado de línea de fábrica IPRUS, con su respectivo replanteo actualizado.
- d) Certificado de no adeudar al municipio.
- e) Original o copias certificadas de los planos aprobados.
- f) 3 copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos.
- g) 3 copias de los planos modificatorios identificando gráficamente el estado actual, las modificaciones, y el resultado final. Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de la totalidad de los condóminos, tal como establece la ley de propiedad horizontal.
- h) Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.
- i) Respaldo digital.
- j) Pago del 5% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente.

Las modificaciones deberán ser graficadas con una simbología clara.

Art. 422. Requisitos para trabajos varios.- Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberá presentarse los siguientes documentos:



- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, impresa en especie valorada.
- b) Copia de escritura de la propiedad, debidamente registrada.
- c) Formulario para trabajos varios.
- d) Línea de fábrica IPRUS para (Cerramientos definitivos, muros de cerramientos, construcción de viviendas menores a 40 m², rampas de acceso a predios, desbanques, excavaciones y demás trabajos que afecten al espacio público)
- e) Certificado de no adeudar al municipio.
- f) Descripción textual y gráfica de los trabajos a realizarse.
- g) Volúmenes de desalojo en caso de excavaciones.
- h) Formulario INEC (En caso de construcciones).

La vigencia de este permiso será de 180 días plazo. El Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, emitirá el permiso de trabajos varios, previo el pago de la tasa del 10% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente.

Art. 428.- Los proyectos de edificación para equipamiento urbano tramitados por cualquier institución del sector público no pagarán la tasa de aprobación de planos/permiso de construcción.

La vivienda de interés social (Menor a 70 m²) pagará únicamente el 50% por tasa de aprobación de planos/permisos de construcción.

Art. 430.- Los planos aprobados/permiso de construcción, tendrá una validez de 3 años a partir de su emisión, luego de lo cual, si por alguna condición no se hubiera concluido la ejecución de la obra, deberá ser renovado, previo al pago del 10% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente, mismo que tendrá una validez de 1 año.

Art. 432. Requisitos para la obtención del permiso de uso de suelo.- El usuario deberá presentar los siguientes documentos:



- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, impresa en especie valorada.
- b) Formulario de uso de suelo.
- c) Gráfico de localización exacta del predio, con referencia de calles, avenidas, etc.
- d) Copia de la carta del impuesto predial del año vigente.
- e) Certificado de no adeudar al municipio.
- f) Pago del 5% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente, se exceptúa para eventos sociales comunitarios.

Tendrá una validez de 1 años, de acuerdo con la normativa legal vigente.

Art. 437. Requisitos para emitir la certificación de riesgo natural.- Se presentará en el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo la siguiente documentación con las firmas del propietario:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, impresa en especie valorada.
- b) Planimetría topográfica georreferenciada WGS84 del predio con implantación de la construcción en formato físico y digital.
- c) Certificado de no adeudar a la municipalidad.
- d) Copia del pago predial.
- e) Pago del 5% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente.

Art. 439. Requisitos integración o unificación de lotes.- Se presentará al Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, la siguiente documentación con las firmas del propietario:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, impresa en especie valorada.
- b) Certificado de gravamen actualizado.



- c) Línea de fábrica IPRUS de los predios a unificarse, con cuadro de identificación de escrituras conteniendo superficies.
- d) 3 copias del plano de unificación impreso y digital.
- e) Certificado de no adeudar a la municipalidad.
- f) Copia del pago predial.
- g) Copias de las escrituras, debidamente registradas.
- h) Pago del 1 x 1.000 de la sumatoria de los valores de los avalúos catastrales de los predios a unificarse.
- i) La resolución tendrá una validez de 1 año, de acuerdo con la normativa legal vigente.

GLOSARIO DE TERMINOS:

Para la correcta interpretación y aplicación de estas normas se observarán las siguientes definiciones:

Acera: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

Acondicionamiento: Intervención u obra de adecuación con el objeto de mejorar las condiciones de una edificación sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.

Actuación urbanística: Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.

Adosamiento: Se entenderá por adosamiento la edificación no subterránea que se ubica contigua a uno o más de los linderos del lote.

Afectación urbana: Acción que destina un terreno o inmueble en forma total o parcial para obras públicas o de interés social.

Alero: Parte inferior del tejado que sobresale en forma perpendicular a la fachada.



Alícuota: Fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde a cada uno de los propietarios de un bien exclusivo, según la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal.

Altura de local: Distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas debe tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

Altura de la edificación: Distancia máxima vertical de una edificación que debe corresponder a la establecida en la norma de zonificación vigente, medida desde el nivel de la cota hasta el nivel más alto de la edificación.

Ancho de vía: Distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

Área bruta (Total) urbanizable: Área total del predio a urbanizarse.

Área de circulación: Vestíbulo, corredor, galería, escalera, rampa y similares elementos que relacionan y comunican horizontal y/o verticalmente otros espacios, con funcionalidad y comodidad.

Área comunal: Espacio verde, recreativo o de equipamiento, para uso de la comunidad.

Área rural de expansión urbana: Área periférica de la ciudad que en el futuro podrá acoger usos urbanos, según límites y períodos de incorporación determinados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado (PUGS), o según los requerimientos del crecimiento demográfico.

Área homogénea: Unidad territorial de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias que puede ser objeto de un proceso de planificación.

Área no computable: Área construida de locales no habitables como subsuelos, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones, áreas de recolección de basura, bodegas, estacionamientos cubiertos, etc.

Área total construida o área bruta: Suma del área de todos los espacios construidos cubiertos de una edificación, sobre y bajo el nivel natural del terreno.



Área urbana: Aquella en la cual se permiten usos predominantemente urbanos, que cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua, energía eléctrica, aseo de calles, transporte público y otros similares.

Área útil construida: Área resultante de restar las áreas no computables del área total construida en un inmueble.

Área útil de un local: Área interior efectiva de un local o espacio sin paredes, elementos de estructura o similares.

Área útil (Neta) urbanizable: Área bruta urbanizable menos las áreas de afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección, líneas de alta tensión, canales de aducción, centrales hidroeléctricas, canales de riego y otros similares.

Ático o buhardilla: Espacio no habitable entre una cubierta inclinada y el piso más alto de una edificación.

Auditoría ambiental: Proceso sistemático y documentado para obtener, verificar y evaluar objetivamente el cumplimiento de objetivos ambientales previamente establecidos en un proyecto arquitectónico o urbano.

Avenida: Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.

Balcón: Espacio abierto accesible en voladizo, perpendicular a la fachada, generalmente por prolongación del entrepiso.

Bajante: Tubo o canal situado sobre el nivel del terreno para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

Baño público: Espacio público, permanente o transitorio, para higiene personal.

Barrera arquitectónica: Elemento de una edificación o espacio que obstaculiza, dificulta o impide su utilización a personas que posean alguna discapacidad.

Basurero público: Recipiente instalado en espacios públicos para recoger residuos sólidos.

Bien patrimonial: Expresión cultural-histórica previamente inventariada, catalogada y sujeto a protección.



Bocacalle: Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías.

Borde superior de quebradas: Línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los costados del cauce de un curso de agua.

Bordillo: Faja o cinta de piedra u hormigón que conforma el borde de una acera.

Cabina y/o kiosco: Elemento del mobiliario urbano para expendio de productos cotidianos en espacios públicos, que da comodidad y protege del clima a vendedores y usuarios.

Calle/camino/sendero: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

Calzada: Parte de la vía pública entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras, para circulación de vehículos.

Canal de riego: Cauce artificial que conduce un caudal de agua para riego.

Carga permanente: Peso de todos los elementos constructivos de una edificación.

Carga accidental: Carga que soporta una estructura por su uso.

Cementerio: Lugar destinado a la inhumación de cadáveres y restos humanos.

Centralidad: Sitio que por sus condiciones de población, jerarquía, diversidad y número de equipamientos y actividades es considerado importante y simbólico.

Certificado de gravamen: Documento emitido por el Registro Municipal de la Propiedad que certifica que el bien inmueble tiene o no gravámenes, su validez será de 90 días.

Cimentación: Parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la superestructura, y que transmite sus cargas al terreno.

Coeficiente de ocupación del suelo (COS planta baja): Relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.

Coeficiente de ocupación del suelo total (COS total): Relación entre el área útil total construida y el área del lote.



Composición familiar: Relación del número de miembros por cada familia, estimado de forma periódica a través de estudios demográficos. que para efectos de esta ordenanza se considerará 5 miembros por composición familiar.

Conjunto arquitectónico: Agrupación de unidades edificadas con características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

Conjunto en propiedad horizontal: Agrupación de edificaciones que comparten elementos funcionales, espaciales o constructivos comunes, pero pueden ser enajenadas individualmente.

Conservación: Intervención para mantener un inmueble.

Conservación urbana: Intervención para mantener los elementos constitutivos de un conjunto urbanístico.

Consolidación arquitectónica: Afianzamiento del valor y características de una edificación en deterioro.

Consolidación urbana: Se aplica a asentamientos, agrupaciones o conjuntos urbanos que por haber gozado de la aplicación constante de la norma original han mantenido sus características urbanas y ambientales, por lo cual deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo.

Corredor o pasillo: Área o espacio de circulación horizontal.

Chimenea: Conducto para llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

Crematorio: Edificio destinado a la incineración de cadáveres.

Criptas: Conjunto de nichos o fosas de miembros de una familia o agrupación social.

Cuneta: Zanja en los costados de un camino o calle que colecta y conduce aguas lluvias.

Definición vial: Acción técnica para precisar la implantación de una vía.

Densidad bruta de población: Relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.



Densidad neta de población: Relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

Derecho de vía: Afectación en una faja de terreno colindante a una vía que se destina exclusivamente a la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de la misma, la cual se mide desde el eje de la vía y es independiente del retiro de construcción que exista.

Desagüe: Tubería o canal destinado a recoger y evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de predios y edificaciones, para conducirlos a la alcantarilla pública.

Deterioro arquitectónico: Estado de degradación cualitativa de la edificación.

Diagnóstico ambiental: Estudio de impacto ambiental, aplicable a proyectos que están en ejecución, para identificar y determinar los efectos (En el corto plazo) e impactos (En el largo plazo), beneficiosos y nocivos, que se provoquen en el ambiente por la ejecución de ese proyecto y definir las medidas que deben aplicarse para minimizar o eliminar los negativos y potenciar los positivos. El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de medidas de mitigación, rehabilitación o recuperación del sitio afectado por los impactos de un proyecto.

Ducto: Espacio cerrado en sus costados y de trayectoria continua que tiene en su interior tuberías de servicio y que conecta una o más aberturas en niveles sucesivos, permitiendo su salida y ventilación a través del mismo.

Edificio: Construcción transitoria o permanente que satisface necesidades del hábitat humano.

Edificio comercial: El que se usa o destina para actividades comerciales.

Edificio de alojamiento: El usado como habitación temporal.

Edificio industrial: El usado para transformar materias primas o semielaboradas y actividades afines.

Edificio residencial: El utilizado para habitación y actividades afines.

Edificación protegida: Catalogada con algún grado de protección.

Eje urbano: Vía que agrupa actividades compatibles de jerarquía urbana.



Equipamiento: Edificación pública o privada destinada a instalaciones y actividades, que generan bienes y servicios o satisfacen necesidades específicas para mejorar la calidad de vida de la población.

Equipamiento comunal: Espacio para proveer servicios sociales o públicos.

Equipamiento urbano: Espacio para servicios comunitarios de jerarquía urbana.

Escusado/inodoro W.C.: Artefacto sanitario para evacuar desechos, con dispositivo para lavado con agua.

Esfuerzo lateral: El producido por vientos, movimientos sísmicos, u otro perpendicular al elemento que lo soporta.

Espacio de uso comunal: Espacio construido, área verde recreativa, retiro (Frontal, lateral y/o posterior), o área de circulación peatonal y vehicular de uso común de los copropietarios de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal.

Espaldón: Faja lateral, pavimentada o no, adyacente a la calzada de una vía.

Estacionamiento: Espacio público o privado para acomodar o guardar vehículos.

Estación de servicio: Establecimiento que provee bienes y servicios que requieren los vehículos automotores para su funcionamiento; incluyendo otros que se presten al usuario.

Estudio de impacto ambiental: Estudio técnico multidisciplinario previo a la ejecución de un proyecto para identificar y predecir los efectos en el corto plazo e impactos en el largo plazo que ese proyecto tendrá en el ambiente y determinar las medidas de mitigación que deben incorporarse a su diseño, construcción, operación y/o cierre, para minimizar o eliminar los negativos y potenciar los positivos.

Estructura: Armadura de una edificación (De madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.

Etapas o periodo de incorporación: Período establecido para la ejecución de una propuesta de planificación en el territorio.

Fachada: Plano vertical que limita una edificación con otros espacios abiertos.



Fosa séptica: Hoyo que recepta aguas servidas y favorece la descomposición-oxidación de los residuos sólidos.

Fraccionamiento, partición o subdivisión: Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una resolución administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, mismas que serán considerados hasta 10 lotes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el PUGS y la presente ordenanza.

Frente de lote: Longitud del predio adyacente a una vía, que delimita el dominio público del dominio privado y da acceso al inmueble.

Frente mínimo de lote: Frente del lote establecido por la zonificación.

Fuente de agua: Elemento de equipamiento público que colecta y emana agua.

Galería: Paso cubierto con acceso directo a una o más vías o espacios públicos o privados.

Gasolinera: Establecimiento para la venta de productos derivados de petróleo a través de medidores o surtidores.

Hall: Vestíbulo, recibidor o zaguán.

Hito: Elemento arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene significación y es un referente colectivo.

Índice de habitabilidad (Vivienda): Relación que expresa la cantidad de m² de vivienda por persona.

Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o línea de fábrica: documento que contiene las normas de uso y ocupación del suelo de un predio, y las eventuales afectaciones viales del mismo.

Integración: Tratamiento de unificación de un conjunto arquitectónico que se aplica también a nuevas edificaciones que se incorporan a un contexto urbano existente.

Inventario patrimonial: Es el instrumento técnico para la gestión y control de los bienes inmuebles patrimoniales que permite su identificación y valorización; así como



el establecimiento del estado de conservación y los niveles de protección e intervención requeridos para el bien.

Integración urbana: Acción para lograr la unidad y homogeneidad de un sector que ha perdido las características compositivas originales.

Intervención: Cualquier actuación específica en un bien inmueble que sea una actividad técnica, previamente normada.

Inventario: Instrumento de registro, reconocimiento y evaluación física de los bienes patrimoniales. En él constan, entre otras, las características urbanas, ambientales, culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, de uso, así como su estado de conservación y lineamientos generales de intervención necesaria.

Legalización arquitectónica o urbana: Procedimiento de aplicación de las medidas administrativas y de normas jurídicas y técnicas para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.

Límite de uso: Número máximo de personas que pueden usar una edificación sin causar deterioro o alterar su funcionamiento.

Línea de fábrica: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

Lindero: Límite legalmente definido entre propiedades públicas, comunales o privadas.

Lote interior: Un lote cuyo acceso se efectúa por medio de un pasaje desde una calle pública, sea que tal pasaje forme o no parte del mismo lote.

Lote/predio: Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.

Lote mínimo: Área mínima de terreno establecida por la zonificación para su edificación o de subdivisión.

Local habitable: Espacio cubierto de vivienda o trabajo durante períodos significativos: Incluye oficinas, estudios, despachos, salas, comedores, dormitorios, cocinas; pero no lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.



Lubricadora: Establecimiento de venta de lubricantes y provisión de servicios de mantenimiento de automotores.

Luminaria: Elemento que proporciona visibilidad nocturna.

Mampostería: Forma de construcción que utiliza ladrillos, piedra, cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso u otros similares, colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante mortero.

Material incombustible: Aquel que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con el fuego.

Manzana: Área, en un trazado urbano, limitada por vías de uso público (Calles).

Marquesina: Estructura en voladizo que sobresale de la fachada en forma perpendicular como protección climática.

Mausoleo: Edificación para inhumación de miembros de una familia o grupo social.

Mecánica: Establecimiento dedicado a la producción y reparación de vehículos, maquinarias o equipos, así como sus partes o piezas.

Mezanine: Piso intermedio sobre planta baja, conectado con ella que tiene un área de 2 tercios de dicha planta. Es un nivel o piso dentro de la altura de la edificación.

Mobiliario urbano: Elemento que sirve al desarrollo de las actividades urbanas.

Mojón: Elemento del mobiliario urbano o del espacio público que protege al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación.

Monumento arquitectónico: Unidad o conjunto arquitectónico reconocido colectivamente, que posee una valoración histórico-cultural de significación.

Monumento conmemorativo y escultura: Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación, mediante piezas enriquecedoras del paisaje urbano y son parte del espacio público.

Morfología: Conjunto urbano de características formales similares.

Muro/pared: Obra de albañilería formada por materiales que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.



Muro de división: Elemento que separa 2 ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.

Muro exterior: Cerramiento vertical de un edificio o predio.

Muro medianero: Muro construido perteneciente a 2 propietarios vecinos.

Nichos: Edificaciones superpuestas al terreno y agrupadas en varios niveles.

Nivel de calle: Línea oficialmente establecida o existente de la cota del eje central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

Nomenclatura: Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

Nueva edificación: Obra nueva construida con sujeción a las ordenanzas vigentes, ya sea nueva o complementaria a otra existente como ampliación o aumento de la misma.

Obra provisional: Las obras provisionales son aquellas construcciones que no forman parte de la obra pero que pueden ser necesarias para el proceso constructivo que prestan utilidad exclusivamente durante el período de la construcción y son retiradas una vez finalizada ésta.

Ochave: Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera.

Parada de bus: Espacio destinado al ascenso y descenso de pasajeros de vehículos de servicio público.

Parterre: Vereda o isla de seguridad central en las vías, que divide el sentido y/o flujo de circulación vehicular y sirve de refugio a los peatones.

Pasaje peatonal: Vía de uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

Patio: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

Patio de iluminación o pozo de luz: Espacio descubierto y rodeado por sus 4 costados, por paramentos sólidos o ventanas.



Patio de manzana: Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.

Pendiente positiva: Nivel de un predio cuando es superior al nivel de la acera.

Pendiente negativa: Nivel de un predio cuando es inferior al nivel de la acera.

Permiso de habitabilidad: Autorización que la autoridad municipal concede para que una construcción entre en uso o servicio.

Permiso o licencia de construcción: Documento otorgado por la autoridad municipal para ejecutar una obra física.

Piscina pública: Aquella que brinda acceso al público en general.

Piscina privada: Aquella de uso exclusivo del propietario y sus relacionados.

Plan de manejo ambiental: Guía de acción que forma parte de un estudio de impacto ambiental, en el que se señala las medidas de mitigación ambiental, sus objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios.

Plano aprobado: Plano legalizado o que cuenta con permisos de la autoridad municipal.

Plataforma: Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes existentes.

Portal: Superficie cubierta, limitada por pilares de soporte, para acceso peatonal o vehicular a un edificio y circulación perimetral en torno al mismo.

Porte: Diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo.

Preservación: Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelar.

Protector de árbol: Elemento que protege el crecimiento de un árbol joven.

Puerta: Vano en pared, cerca o verja, para restringir y facilitar el acceso y salida.

Reconstrucción: Intervención para reproducir las características de un inmueble que por su deterioro no es posible consolidar o restaurar, denotando su contemporaneidad.



Reconstruir: Construir parcial o total de un edificio con sus características originales.

Reestructuración: Intervención para devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación.

Reestructuración urbana: Intervención para articular y vincular los elementos constitutivos de un conjunto urbano, con un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas para regularizar la configuración de lotes.

Rehabilitación arquitectónica: Intervención en un inmueble, en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial, para recuperar sus condiciones de habitabilidad respetando su tipología arquitectónica, características morfológicas fundamentales y la integración con su entorno.

Reintegración arquitectónica: Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su deterioro.

Remodelación: Modificación en una edificación existente para aumentar las dimensiones o cambiar modificar y renovar sus elementos y sus usos. No se incluyen la apertura de vanos, el trazado de jardines, reparación de enlucidos, pintura, revestimientos o cubiertas.

Replanteo: Inspección municipal al predio para verificación de linderos y emisión de la línea de fábrica o IPRUS.

Resguardo: Acción de defensa y cuidado de bienes urbanos.

Restauración: Intervención en un inmueble para devolver sus elementos constitutivos al estado original.

Restitución: Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del inmueble desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.

Retiro de construcción: Distancia entre el lindero y la fachada de un inmueble, medida horizontalmente y perpendicular al lindero.

Salas de velación: Sitios destinados a rendir homenaje póstumo a los fallecidos.

Salida: Pasaje, corredor, túnel, pasillo, rampa, escalera o medio de egreso de un edificio; piso o área de piso a una calle u otro espacio abierto.



Sector urbano: Área con características homogéneas en sus antecedentes, estructura de usos y ocupación de suelo, establecido para el planeamiento urbano.

Señalización: Sistema de señales indicativas, de información, prevención, restricción de servicios.

Sitio inaccesible: Lugar que no es de uso normal y que no tiene accesos permanentes, que puede usarse en casos de emergencia y con precauciones.

Sótano: Parte de una edificación embebida bajo el nivel natural del terreno.

Subsuelo: Parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.

Suelo urbano: Área establecida como urbana dentro del Plan de Uso de Gestión de Suelo cantonal.

Suelo urbanizable: Se encuentra dentro del área catalogada como urbana en el PUGS cantonal y está destinada a ser soporte del crecimiento urbano previsible, a la vez se puede considerar el área de expansión urbana o zonas periurbanas siempre y cuando tengan la autorización de la entidad competente.

Suelo no urbanizable: Área rural del territorio cantonal que, por sus condiciones naturales, ambientales, patrimoniales, culturales, históricas, o por su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no es parte del suelo urbano.

Suelo rural: El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Superficie de un local: Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.

Talud: Inclinação o declive del paramento de un muro o de un terreno.

Tipología arquitectónica: Clasificación organizativa morfológica y constructivas de las edificaciones según características y elementos llamados tipológicos (Propios de cada tipo arquitectónico).

Terminal de transporte: Local donde se inicia y termina el recorrido del sistema de transporte público.



Trabajos varios: Obras para el mantenimiento, acondicionamiento, adecuación o conservación de un inmueble.

Transformación: Intervención para cambiar las características funcionales y formales de un inmueble.

Traza: Delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.

Urbanización: Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público; se derivará una resolución administrativa de urbanización, la cual será considerada de más de 10 lotes.

Uso del suelo: Tipo de actividad permanente asignada de manera total o parcial en un inmueble.

Uso de suelo compatible: Tipo de actividad permanente complementaria, que coexiste con el uso de suelo principal sin generar mutuas afectaciones.

Uso de suelo principal: Tipo de actividad permanente señalada por la zonificación como obligatorio y predominante para un predio.

Uso de suelo prohibido: Tipo de actividad incompatible respecto del uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación en un inmueble.

Uso privado: Actividad desarrollada por particulares o el sector público en régimen de derecho privado.

Uso público: Actividad desarrollada por el sector público o privado en régimen de derecho público.

Uso principal: Es el uso específico permitido en la totalidad de la zona

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

Ventana: Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra iluminación natural y/o ventilaciones requeridas por un espacio interior.

Vestíbulo: Espacio a la entrada de un edificio que comunica o da acceso a otros espacios en una vivienda o edificio.



Vía pública: Espacio para la circulación peatonal y/o vehicular y que ha sido aperturada por el GAD, se considerará también a toda vía que en sus extremos se conectan con otra vía de carácter público

Vivienda: Unidad de espacio habitable, provisto de instalaciones sanitarias y de cocina.

Voladizo: Parte del piso superior de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

Zona: Unidad territorial administrativa del territorio del cantón con fines de planificación, gobierno y gestión y establecida mediante ordenanza.

Zonificación: Función o actividad determinada asignada a una porción territorial, que determina las formas de ocupación del suelo, las condiciones de edificabilidad y los usos asignados a los espacios públicos y privados.

