

ORDENANZA No. 28 GADMQ – 2016

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS

EL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el Art. 3 numerales 5 y 6 establece como deberes primordiales del estado, establece “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, el Art. 14 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta: “Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*”. “Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados”.

Que, el Art. 31 de la Constitución de la República del Ecuador, 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, el Art. 238 de la Carta Constitucional establece que las municipalidades son gobiernos autónomos descentralizados.

Que, en el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, textualmente expresa que: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”.

Que, el Art. 241 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa que: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”.

Que, los numerales 1 y 2 del Art. 264 del referido cuerpo legal establece que los gobiernos municipales tienen competencias exclusivas entre otras: “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, el numeral 1 del Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador indica que: “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”.

Que, el Art. 376 de la Constitución de la República del Ecuador señala: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado”.

Que, el Art. 409 de la Constitución de la República del Ecuador, dice: “Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión.

En áreas afectadas por procesos de degradación y desertificación, el Estado desarrollará y estimulará proyectos de forestación, reforestación y revegetación que eviten el monocultivo y utilicen, de manera preferente, especies nativas y adaptadas a la zona”.

Que, el Art. 415 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 Art. 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: “La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”.

Que, el Art. 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establece que es función de los gobiernos municipales: “c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”

Que, los literales l) x) z) del Art. 57 del COOTAD, establece como atribución del Concejo Municipal: “l) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el alcalde, conforme la ley”.

“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”.

“z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial”.

Que, el primer y segundo inciso del Art. 296 del COOTAD, determina, entre otros aspectos, que: “El ordenamiento territorial comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas de los gobiernos autónomos descentralizados que permiten su apropiado desarrollo territorial, así como una concepción de la planificación con autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional, basado en el reconocimiento y la valoración de la diversidad cultural y la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales, proponiendo un nivel adecuado de bienestar a la población en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones.

La formulación e implementación de los correspondientes planes deberá propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y fundamentarse en los principios de la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.”

Que, el Art 466, del COOTAD, estipula: “Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados.

El plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón o distrito para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir.

El plan de ordenamiento territorial deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico, protección del paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y estudio y evaluación de riesgos de desastres. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que se exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras.

El ordenamiento del uso de suelo y construcciones no confiere derechos de indemnización, excepto en los casos previstos en la ley.”

Que, el Plan nacional para el Buen Vivir 2013 – 2017, en la política 2.12 señala: “Promover la formación de una estructura nacional policéntrica de asentamientos humano, para fomentar la cohesión territorial, establece entre otros los siguientes lineamientos: promover la habitabilidad en los territorios y ordenar y regular el desarrollo de los asentamientos humanos, complementar la normativa para el uso y la gestión del suelo y una planificación territorial que potencie las capacidades regionales y la capacidad de acogida de los territorios y sus condiciones de accesibilidad y movilidad, impedir el desarrollo de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigables y en zonas ambientales sensibles y generar acciones de mitigación en los territorios vulnerables, promover y orientar la consolidación de asentamientos humanos equitativos e incluyentes para el Buen Vivir, optimizando el uso de los recursos

naturales que garanticen la sostenibilidad y el desarrollo de una red equilibrada y complementaria en el marco d lo establecido en la Estrategia Territorial Nacional, fortalecer los procesos de planificación de los territorios en el ordenamiento territorial”.

Que, la Ordenanza N° 13 que Aprueba la reforma, actualización y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) del Cantón Quijos, en su Art. 22.- Regímenes de suelo y zonificación, señala lo siguiente: “Dentro de los Parámetros de Ordenamiento Territorial la presente Ordenanza establece el Régimen de Suelo y la Zonificación de cada porción del territorio de acuerdo a su vocación, uso, ocupación, riesgo, actividad y dinámica social el cual se encuentra en el documento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y se constituirá como la principal herramienta para la planificación y gestión del territorio”.

Que, es necesario articular a nivel nacional y regional en torno al “Plan Nacional de Desarrollo/ Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017”.

En uso de las atribuciones constitucionales y legales.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN QUIJOS DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

TÍTULO I PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 1.- Finalidad.- Las disposiciones de esta Ordenanza tienen como finalidad:

1. Regular jurídicamente los procesos de zonificación del uso, ocupación y fraccionamiento del suelo en el territorio del cantón Quijos.
2. Establecer los mecanismos que permitan al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio natural y cultural, la prevención de posibles desastres en los asentamientos humanos, la ejecución de acciones urbanísticas eficientes, y la creación y defensa del espacio público.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- El ámbito de aplicación de la presente ordenanza es el establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Quijos - PDOT, corresponde a los límites de esta circunscripción de conformidad con la Ley de División Territorial de la República del Ecuador del año 1988, sus reformas y otras leyes y cuerpos normativos ulteriores aplicables a la materia. La delimitación del ámbito de actuación consta en el Plano Anexo No. 1 a la presente ordenanza.

Artículo 3.- Objetivos.- La presente ordenanza se basa en las principales determinaciones del PDOT, como una herramienta básica de gestión del desarrollo y guía de acción para regular la intervención y administración del territorio, siendo sus objetivos los siguientes:

1. Establecer niveles de uso.
2. Regular el uso y ocupación del suelo a través de las categorías de ordenamiento territorial.

3. Determinar la capacidad de acogida del territorio acorde a las actividades que se desarrollan en el mismo.
4. Proteger y conservar los ecosistemas naturales, las especies y sus hábitats, los recursos naturales, bienes y servicios ambientales y los procesos ecológicos del territorio.
5. Proteger y conservar las áreas determinadas y con características de patrimonio cultural.

TÍTULO II CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 4.- División del ámbito territorial.- Para los fines de ordenación, el territorio de actuación del PDOT se divide en Categorías de Ordenamiento Territorial COT, las cuales han sido establecidas como resultado del análisis conjunto de las vocaciones de uso de la tierra CUT, unidades ambientales y de los usos y ocupación del suelo. El objeto de estas categorías es la asignación espacial de usos en el territorio, zonificándolo en áreas identificadas con diversos criterios, con base en la información disponible del diagnóstico. A través de las categorías de ordenación se definen los diferentes usos del territorio, así como la forma en que pueden desarrollarse en ellas las diferentes actividades humanas. Se divide en dos grandes categorías: áreas naturales y áreas ocupadas.

- a) Áreas Naturales, formadas predominantemente por sistemas naturales no modificados por la acción humana, y
- b) Áreas Ocupadas, formadas por los asentamientos urbanos y rurales.

Artículo 5.- Las áreas ocupadas.- De acuerdo a las características de las áreas se clasifican en:

Áreas urbanas o asentamientos poblacionales y asentamientos rurales.

Artículo 6.-Definición de áreas urbanas o asentamientos poblacionales.- Se entiende por asentamientos poblacionales, al conjunto de centros poblados que se ubican en el cantón Quijos y su infraestructura de comunicación, servicios y equipamientos de uso comunitario. Los centros poblados principales son la cabecera urbana cantonal Baeza y las cabeceras urbanas parroquiales rurales San Francisco de Borja, Cosanga, Cuyuja, Sumaco y Papallacta.

Artículo 7.-Definición de áreas rurales.- Se entiende por áreas rurales, a los sectores intervenidos por la acción humana donde la población es dispersa y el uso de suelo tiene fines no residenciales o comerciales.

Artículo 8.-Categorías de Ordenamiento Territorial.- Para el cumplimiento de los objetivos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en las áreas urbanas y rurales del Cantón, rige la cartografía de Categoría de Ordenamiento Territorial que zonifica al suelo con doce zonas principales:

Conservación y Protección	Producción	Residencial, comercio	Extracción.
Áreas Protegidas Nacionales	Áreas Forestales	Áreas de Recreación y turismo	Áreas Forestales
Áreas de Conservación	Áreas Pecuarias	Áreas Urbanas	Áreas de Proyectos

Ambiental			Estratégicos
Áreas de Regeneración y mejora	Áreas Agrícolas	Áreas Industriales	Áreas Mineras
Áreas de Riesgo Natural y Antrópico	Áreas de Recreación y turismo	Áreas Pecuarias	
Áreas de Recreación y turismo	Áreas Industriales	Áreas Agrícolas	

Cada una de estas se constituye en áreas de desarrollo para el cantón Quijos y regulan en forma amplia la protección de los recursos naturales y del ambiente y los usos que se den al suelo. Mapa Anexo No. 2.

TÍTULO III DE LA REGULACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL SUELO POR CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO I DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 9.- Clases de usos de suelo.- Los usos de suelo asignados para las Categorías de Ordenación y para la zonificación del suelo son:

1. **Principal:** Es el uso predominante, con las restricciones y determinantes correspondientes.
2. **Compatibles:** Son usos compatibles con el principal, sujetos a las restricciones y determinantes previstas en la ley y esta ordenanza.
3. **Condicionado:** Son usos que pueden permitirse bajo determinadas condicionantes funcionales, ambientales y de seguridad debido a la complejidad que implica el desarrollo de sus actividades en relación con los ecosistemas naturales. La autorización de estos usos estará condicionada a la presentación y validación de estudios detallados y específicos que demuestren que las actividades a implementarse no generen impactos significativos sobre los ecosistemas territoriales, así como, el enfoque de desarrollo a ser concertado.
4. **Prohibidos:** Usos no autorizados.

Estas clases de uso del suelo se constituyen en parte importantes de la planificación territorial ya que este determinará las actividades que se pueden o no realizar en esa superficie de terreno o sector.

Artículo 10.- Usos de suelo y actividades.- Los usos del suelo se encuentran relacionados a las categorías de ordenación estableciéndose como zonas principales las siguientes:

Conservación y Protección	Producción	Residencial, comercio	Extracción.
----------------------------------	-------------------	------------------------------	--------------------

Zona Protegidas Nacionales	Áreas	Zona Forestal	Zona de Recreación y turismo	Zona Forestal
Zona de Conservación Ambiental	de	Zona Pecuaria	Zona Urbana	Zona de Proyectos Estratégicos
Zona de Regeneración mejora	de y	Zona Agrícola	Zona Industrial	Zona Minera
Zona de Riesgo Natural y Antrópico		Zona de Recreación y turismo	Zona Pecuaria	
Zona de Recreación y turismo		Zona Industrial	Zona Agrícola	
Zona de Patrimonio Cultural				
Especial		Zona derecho de vía estatal		

Las subcategorías se encuentran establecidas en la tabla del Anexo No. 3.

CAPÍTULO II DE LA ZONIFICACIÓN DEL SUELO POR CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS.

Artículo 11.- Zona de Áreas Protegidas Nacionales.- son áreas naturales con estatus de protección, destinadas a la preservación y conservación de la vida silvestre y que se encuentran administrados por el estado Ecuatoriano, hay impedimento para desarrollar actividades de producción agropecuaria, forestal y residencial y son principalmente áreas naturales. Las tierras de esta clase tienen utilidad sólo como zonas de preservación de flora y fauna, específicamente la protección y conservación del patrimonio de áreas naturales del Estado y belleza escénica. Para esta clase se incluye cualquier categoría de parámetros limitantes.

Artículo 12.- Uso de Áreas Protegidas Nacionales.- Este espacio pertenece al Patrimonio de Áreas Naturales del Estado PANE del Sistema Nacional de Áreas Protegidas – SNAP del Ecuador excluyendo las zonas donde ya existe intervención. Los usos asignados serán los contemplados en el respectivo Plan de Manejo de los Parques Cayambe-Coca, Sumaco-Napo y Antisana. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: Ver Anexo 3.

Principal:

- B: Áreas Protegidas Nacionales
- BI: Preservación estricta.
- BII: Desarrollo Sostenible.



- BIII: Científico-culturales.

Compatible:

- C: Conservación Ambiental y sus subcategorías.
- D: Regeneración y mejora y sus subcategorías.
- E: Recreación y Turismo y sus subcategorías.
- FI: Forestal de Protección.
- MIV: Áreas de protección (cuerpos de agua, arroyos y quebradas).

Condicionado:

- HI: Ganadería.
- HV: Pastos (henos y cortes de igualación).

Prohibidos:

- G: Agrícola y sus subcategorías.
- H: Pecuaria y sus subcategorías, exceptuando las subcategorías designadas en las condicionadas.
- II: Industrial bajo impacto y sus subcategorías.
- JII: Industrial mediano impacto y sus subcategorías.
- JIII: Industrial alto impacto y sus subcategorías.
- K: Proyectos Estratégicos y sus subcategorías KI y KII.
- L: Minera.
- M: Urbano y sus subcategorías, exceptuando las subcategorías designadas en las condicionadas.

Artículo 13.- Zona Conservación Ambiental.-Es el uso de suelo designado para el mantenimiento de las características ecosistémicas del medio natural en áreas que no han sido significativamente alteradas por la actividad humana y que por razones de calidad ambiental y de equilibrio ecológico deben conservarse; así como también, las áreas, elementos y edificaciones que forman parte de un legado histórico y con valor patrimonial que requieren de su preservación.

Artículo 14.- Uso Zona de Conservación Ambiental.-Este espacio pertenece a las proximidades del Patrimonio de Áreas Naturales del Estado PANE del Sistema Nacional de Áreas Protegidas - SNAP del Ecuador y áreas que no están dentro de este excluyendo las zonas donde ya existe intervención. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: Ver Anexo 3.

Principal:

- C: Conservación Ambiental
- CI: Conservación Estricta
- CII: Conservación Activa
- CII1: Protección de cuerpos de agua, arroyos y cursos de agua para riego
- CII2: Protección de ojos y de agua para consumo humano
- CIII: Corredor ecológico

- CIV: Desarrollo Sostenible

Compatible:

- B: Áreas Protegidas Nacionales y sus subcategorías
- D: Regeneración y mejora y sus subcategorías
- E: Recreación y Turismo y sus subcategorías
- FI: Forestal de Protección
- MIV1: Áreas de protección (cuerpos de agua, arroyos y quebradas)
- MIV2: Áreas de protección de manejo de laderas urbanas

Condicionado:

- GII: Arbustos medicinales
- GIV: Arboricultura y frutales
- GVIII6: Residencia unifamiliar
- HI: Ganadería
- HV: Pastos (henos y cortes de igualación)
- K: Proyectos Estratégicos y sus subcategorías KI y KII
- L: Minera.
- MI11.2: Subestaciones y estaciones de energía eléctrica
- MI11.3: Estaciones radioeléctricas centrales, y base celular de fijo y móvil de telecomunicaciones

Prohibidos:

- G: Agrícola y sus subcategorías, exceptuando las subcategorías designadas en las condicionadas
- H: Pecuaria y sus subcategorías, exceptuando las subcategorías designadas en las condicionadas
- FII: Forestal de Producción
- J: Industrial sus subcategorías
- M: Urbano y sus subcategorías, exceptuando las subcategorías designadas en las áreas compatibles

Artículo 15.- Zona de Regeneración y Mejora.- Las tierras de esta clase tienen severas limitaciones, por lo cual sólo se permite el manejo forestal en caso de cobertura boscosa. En aquellos casos en que el uso actual sea diferente al bosque, se procurará la reforestación y la regeneración de los bosques protectores y vegetación nativa, se promoverá la reforestación con plantaciones de enriquecimiento y la regeneración natural. Presentan pendientes mayores al cuarenta y cinco por ciento (45 %). Se procurará la restauración forestal a través de la construcción de cercas vivas, linderación, barreras vivas en curvas de nivel y manejo de la regeneración natural.

Artículo 16.- Uso de zona de Regeneración y Mejora.- Este espacio pertenece a zonas cercanas a ríos y cuerpos de agua donde debido a la intervención se presenta vulnerabilidad ambiental y ecosistémica. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: Ver Anexo 3.



Principal:

- D: Regeneración y mejora
- DI: Restauración
- DII: Reforestación nativa
- DIII: Sustitución

Compatible:

- A: Riesgos Naturales y Antrópicos
- B: Áreas Protegidas Nacionales y sus subcategorías
- C: Conservación Ambiental y sus subcategorías
- E: Recreación y Turismo y sus subcategorías
- FI: Forestal de Protección
- MIV1: Áreas de protección (cuerpos de agua, arroyos y quebradas)
- MIV2: Áreas de protección de manejo de laderas urbanas

Condicionado:

- GII: Arbustos medicinales
- GIV: Arboricultura y frutales
- GVIII6: Residencia unifamiliar
- K: Proyectos Estratégicos y sus subcategorías KI y KII
- L: Minera
- MI11.2: Subestaciones y estaciones de energía eléctrica
- MI11.3: Estaciones radioeléctricas centrales, y base celular de fijo y móvil de telecomunicaciones

Prohibidos:

- FII: Forestal de Producción
- G: Agrícola y sus subcategorías, exceptuando las subcategorías designadas en las condicionadas.
- H: Pecuaria y sus subcategorías
- J: Industrial sus subcategorías
- M: Urbano y sus subcategorías, exceptuando las subcategorías designadas en las áreas compatibles

Artículo 17.- Zona de Riesgo Natural y Antrópico.-Estos suelos son sectores donde la pendiente, humedad y la erosión han hecho que estas tierras representan un riesgo para toda actividad así como para infraestructura y la sociedad, se procurará la reforestación con vegetación nativa. Presentan pendientes mayores al cuarenta y cinco por ciento (45 %).

Artículo 18.-Uso zona de Riesgo Natural y Antrópico.- Las áreas de riesgos se presentan a lo largo de las vías Papallacta – Baeza y Baeza – Cosanga donde las pendientes han causado una probabilidad mayor de algún evento adverso. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: Ver Anexo 3.

Principal:

- A: Riesgos Naturales y Antrópicos

Compatible:

- B: Áreas Protegidas Nacionales y sus subcategorías
- C: Conservación Ambiental y sus subcategorías
- D: Regeneración y mejoray sus subcategorías
- MIV1: Áreas de protección (cuerpos de agua, arroyos y quebradas)
- MIV2: Áreas de protección de manejo de laderas urbanas

Condicionado:

- FI: Forestal de Protección (Especificando especies de siembra)

Prohibidos:

- E: Recreación y Turismo y sus subcategorías
- F: Forestal y sus subcategorías
- G: Agrícola y sus subcategorías
- H: Pecuaria y sus subcategorías
- J: Industrial sus subcategorías
- K: Proyectos Estratégicos y sus subcategorías KI y KII
- L: Minera
- M: Urbano y sus subcategorías, exceptuando las subcategorías designadas en las áreas compatibles

Artículo 19.- Zona Forestal.- Son áreas destinadas para la protección, regeneración y siembra forestal, para prevenir la erosión y la conservación de las reservas privadas, municipales, bosque natural, de protección fuera de las reservas, manejo forestal y belleza escénica. Para esta clase de suelos se incluye también cualquier categoría de parámetros limitantes.

Artículo 20.- Uso de zona Forestal.- Esta categoría se refiere a los territorios localizados en las fronteras de los parques nacionales y en áreas específicas de preservación ambiental como en las cercanías a la reserva Sumaco, presentan pendiente entre 35 al 50%. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: Ver Anexo 3.

Principal:

- F: Forestal
- FI: Forestal de Protección
- FII: Forestal de Producción
- FIII: Construcciones ligadas a forestación
- FIII1: Almacenamiento de material y productos
- FIII2: Edificaciones de primera transformación de producto
- FIII3: Instalaciones manejo de masas



Compatible:

- BI: Preservación estricta
- BIII: Científico – culturales
- C: Conservación Ambiental
- CI: Conservación estricta
- CII: Conservación activa
- CII1: Protección de cuerpos de agua, arroyos y cursos de agua para riego
- CII2: Protección de ojos y de agua para consumo humano
- CIII: Corredor ecológico
- D: Regeneración y mejora
- DI: Restauración
- DII: Reforestación nativa
- DIII: Sustitución
- EI: Excursionismo y observación
- EII: Camping
- EIII: Pesca recreativa/ deportiva
- EV: Turismo comunitario
- EVI: Bicicleta de montaña, Motocross y especialidades
- EVII: Deportes ecuestres
- EVIII: Canoismo, rafting, tubing o kayaking
- EIX: Andinismo, trekking

Condicionado:

- A: Riesgos naturales y antrópicos
- BII: Desarrollo sostenible.
- CIV: Desarrollo sostenible
- EIV: Deportes de riesgo (escalada/ rapel).
- G: Agrícola.
- GII: Arbustos medicinales
- GIV: Arboricultura y frutales
- GVII: Construcciones ligadas a agricultura
- GVII4: Depósitos de abono orgánico
- GVIII: Quintas, fincas integrales
- H: Pecuaria
- HV: pastos (henos y cortes de igualación)
- JII18: Corte y preservación de madera
- MIV1: Áreas de protección (cuerpos de agua, arroyos y quebradas)
- MIV2: Áreas de protección de manejo de laderas urbanas

Prohibidos:

- GI: Viveros
- GIII: Invernaderos

- GV: Cultivos ciclo corto y mediano
- GVI: Cultivos largo plazo y permanente
- GVII1: Almacenamiento de material y productos
- GVII2: Infraestructura de transformación de regadío
- GVII3: Edificaciones de primera transformación de producto
- GVII5: Residencia unifamiliar
- GVIII1: Huertos familiares
- GVIII2: Crianza animales menores
- GVIII3: Invernaderos
- GVIII4: Depósitos de abono orgánico
- GVIII5: Almacenamiento de material y productos
- GVIII6: Residencia unifamiliar
- HI: Ganadería
- HII: Establos
- HIII: Piscicultura
- HIII1: Instalaciones para cría de especies de agua dulce
- HIII2: Almacenamiento de material y productos
- HIV: Crianza Industrial
- HIV1: Animales menores: aves de corral, cuyes, cerdos
- HIV2: Almacenamiento de material y productos
- HIV3: Depósitos de abono orgánico
- HIV4: Residencia unifamiliar
- HVI: Construcciones ligadas a ganadería
- HVI1: Almacenamiento de material y productos
- HVI2: Infraestructura de producción de leche
- HVI3: Edificaciones de primera transformación de producto
- HVI4: Depósitos de abono orgánico
- HVI5: Residencia unifamiliar
- JI: Industrial bajo impacto y sus subcategorías
- JII: Industrial mediano impacto y sus subcategorías, exceptuando las subcategorías designadas en las condicionadas
- JIII: Industrial alto impacto y sus subcategorías
- K: Proyectos Estratégicos y sus subcategorías KI y KII
- L: Minera
- LI: Libre aprovechamiento de material para la construcción
- LI1: Instalación y operación de trituradores de material pétreo y otros minerales
- LI2: Almacenamiento, transporte y comercialización
- M: Urbano y sus subcategorías, exceptuando las subcategorías designadas en las condicionadas.

Artículo 21.- Zona Pecuaria.- Son áreas destinadas para la cría y cuidados de animales de granja. Son suelos sin limitaciones importantes, se puede trabajar sin mayores preocupaciones, solamente debe cuidarse la degradación física y la fertilidad. Sin embargo se deben tomar medidas de protección contra la erosión hídrica, mediante el mantenimiento de la cobertura vegetal natural en las riberas de los ríos.



Artículo 22.- Uso de zona Pecuaria.- Esta categoría se refiere a los territorios localizados mayoritariamente a lo largo de la red estatal desde Papallacta hasta la Y de Baeza, Borja y Cosanga, e incluye los sectores rurales de Las Caucheras y Sumaco con pendiente entre 0-50%, Incluyen principalmente pastos. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: Ver Anexo 3.

Principal:

- H: Pecuaria
- HI: Ganadería
- HII: Establos
- HIII: Piscicultura
- HIII1: Instalaciones para cría de especies de agua dulce
- HIII2: Almacenamiento de material y productos
- HIV: Crianza Industrial
- HIV1: Animales menores: aves de corral, cuyes, cerdos
- HIV2: Almacenamiento de material y productos
- HIV3: Depósitos de abono orgánico
- HIV4: Residencia unifamiliar
- HV: Pastos (henos y cortes de igualación)
- HVI: Construcciones ligadas a ganadería
- HVI1: Almacenamiento de material y productos
- HVI2: Infraestructura de producción de leche
- HVI3: Edificaciones de primera transformación de producto
- HVI4: Depósitos de abono orgánico
- HVI5: Residencia unifamiliar

Compatible:

- BII: Desarrollo sostenible
- CII1: Protección de cuerpos de agua, arroyos y cursos de agua para riego
- CII2: Ojos y de agua para consumo humano
- CIII: Corredor ecológico
- CIV: Desarrollo sostenible
- DIII: Reforestación nativa
- EI: Excursionismo y observación
- EII: Camping
- EIII: Pesca recreativa/ deportiva
- EV: Turismo comunitario
- EVI: Bicicleta de montaña, Motocross y especialidades
- EVII: Deportes ecuestres
- F: Forestal
- FI: Forestal de Protección
- G: Agrícola
- GI: Viveros
- GII: Arbustos medicinales

- GIII: Invernaderos
- GIV: Arboricultura y frutales
- GV: Cultivos ciclo corto y mediano
- GVI: Cultivos largo plazo y permanente
- GVII: Construcciones ligadas a agricultura
- GVII1: Almacenamiento de material y productos
- GVII2: Infraestructura de transformación de regadío
- GVII3: Edificaciones de primera transformación de producto
- GVII4: Depósitos de abono orgánico
- GVII5: Residencia unifamiliar
- GVIII: Quintas, fincas integrales
- GVIII1: Huertos familiares
- GVIII2: Crianza animales menores
- GVIII3: Invernaderos
- GVIII4: Depósitos de abono orgánico
- GVIII5: Almacenamiento de material y productos
- GVIII6: Residencia unifamiliar

Condicionado:

- JI: Industrial Bajo impacto y sus subcategorías desde JI1-JI42
- JII2: Estaciones de servicio (gasolinera) con lubricadora y lavadora
- JII6: Teleféricos, aerosillas y similares
- JII12: Pasteurizadora y lácteos mayor a 10000 l/día
- JII13: Camales de 100 a 500 animales/mes
- JII18: Corte y preservación de madera
- MI7.4: Instalaciones y cuarteles militares y policía, penitenciarias, cárceles
- MI11.2: Subestaciones y estaciones de energía eléctrica
- MI11.3: Estaciones radioeléctricas centrales, y base celular de fijo y móvil de telecomunicaciones
- MII1.14: Alojamiento (hoteles, hostales)
- MII3.1: Moteles, casas de citas, prostíbulos, cabarets
- MIV1: Áreas de protección (cuerpos de agua, arroyos y quebradas)

Prohibidos:

- FII: Forestal de Producción
- FIII: Construcciones ligadas a forestación
- JII: Industrial mediano impacto y sus subcategorías exceptuando las consideradas en las condicionadas
- JIII: Industrial Alto impacto y sus subcategorías desde JIII1-JIII26
- K: Proyectos Estratégicos y sus subcategorías KI y KII
- L: Minera
- LI: Libre aprovechamiento de material para la construcción
- LI1: Instalación y operación de trituradores de material pétreo y otros minerales.



- LII: Almacenamiento, transporte y comercialización
- M: Urbano y sus subcategorías, exceptuando las subcategorías designadas en las condicionadas

Artículo 23.- Zona Agrícola.- Son áreas con aptitud para cultivos agrícolas sin mayores limitaciones de pendiente, profundidad, pedregosidad o drenaje. Permiten cultivos agrícolas en monocultivo o asociados en forma intensiva de ser el caso extensivo y no requieren o, demanden muy pocas prácticas de suelos. Pueden ser objeto de mecanización.

Artículo 24.- Uso de zona Agrícola.- Son las áreas localizadas en las zonas bajas de las parroquias San Francisco de Borja y Sumaco en las zonas cercanas al río Quijos, en las que se puede implementar proyectos productivos a gran escala. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: Ver Anexo 3.

Principal:

- G: Agrícola
- GI: Viveros
- GII: Arbustos medicinales
- GIII: Invernaderos
- GIV: Arboricultura y frutales
- GV: Cultivos ciclo corto y mediano
- GVI: Cultivos largo plazo y permanente
- GVII: Construcciones ligadas a agricultura
- GVII1: Almacenamiento de material y productos
- GVII2: Infraestructura de transformación de regadío
- GVII3: Edificaciones de primera transformación de producto
- GVII4: Depósitos de abono orgánico
- GVII5: Residencia unifamiliar
- GVIII: Quintas, fincas integrales
- GVIII1: Huertos familiares
- GVIII2: Crianza animales menores
- GVIII3: Invernaderos
- GVIII4: Depósitos de abono orgánico
- GVIII5: Almacenamiento de material y productos
- GVIII6: Residencia unifamiliar

Compatible:

- BII: Desarrollo sostenible
- CII1: Protección de cuerpos de agua, arroyos y cursos de agua para riego
- CII2: Protección de ojos y de agua para consumo humano
- CIII: Corredor ecológico
- CIV: Desarrollo sostenible
- DIII: Reforestación nativa
- EI: Excursionismo y observación

- EII: Camping
- EIII: Pesca recreativa/ deportiva
- EV: Turismo comunitario
- EVI: Bicicleta de montaña, Motocross y especialidades
- EVII: Deportes ecuestres
- F: Forestal
- FI: Forestal de Protección
- H: Pecuaria
- HI: Ganadería
- HII: Establos
- HIII: Piscicultura
- HIII1: Instalaciones para cría de especies de agua dulce
- HIII2: Almacenamiento de material y productos
- HIV: Crianza Industrial
- HIV1: Animales menores: aves de corral, cuyes, cerdos
- HIV2: Almacenamiento de material y productos
- HIV3: Depósitos de abono orgánico
- HIV4: Residencia unifamiliar
- HV: Pastos (henos y cortes de igualación)
- HV1: Construcciones ligadas a ganadería
- HV11: Almacenamiento de material y productos
- HV12: Infraestructura de producción de leche
- HV13: Edificaciones de primera transformación de producto
- HV14: Depósitos de abono orgánico
- HV15: Residencia unifamiliar

Condicionado:

- JI: Industrial bajo impacto y sus subcategorías desde JI1-JI42
- JII2: Estaciones de servicio (gasolinera) con lubricadora y lavadora
- JII6: Teleféricos, aerosillas y similares
- JII12: Pasteurizadora y lácteos mayor a 10000 l/día
- JII13: Camales de 100 a 500 animales/mes
- JII18: Corte y preservación de madera
- MI7.4: Instalaciones y cuarteles militares y policía, penitenciarias, cárceles
- MI11.2: Subestaciones y estaciones de energía eléctrica
- MI11.3: Estaciones radioeléctricas centrales, y base celular de fijo y móvil de telecomunicaciones
- MII1.14: Alojamiento (hoteles, hostales)
- MII3.1: Moteles, casas de citas, prostíbulos, cabarets
- MIV1: Áreas de protección (cuerpos de agua, arroyos y quebradas)

Prohibidos:

- FII: Forestal de Producción



- JII: Industrial mediano impacto y sus subcategorías exceptuando las consideradas en las condicionadas
- JIII: Industrial Alto impacto y sus subcategorías desde JIII1-JIII26
- K: Proyectos Estratégicos y sus subcategorías KI y KII
- L: Minera
- LI: Libre aprovechamiento de material para la construcción
- LI1: Instalación y operación de trituradores de material pétreo y otros minerales
- LI2: Almacenamiento, transporte y comercialización
- M: Urbano y sus subcategorías, exceptuando las subcategorías designadas en las condicionadas

Artículo 25.- Zona de Recreación y Turismo.-Estas áreas son sectores donde se presenta belleza escénica, actividades para el esparcimiento de los espacios naturales, sectores urbanos y comunales que resulten un atractivo de visita.

Artículo 26.- Uso de zona de recreación y turismo.-Los sectores de turismo se presentan en general en todo el Cantón incluyendo áreas urbanas y rurales. Los usos asignados para recreación y turismo son los siguientes: Ver Anexo 3.

Principal:

- E: Recreación y Turismo
- EI: Excursionismo y observación
- EII: Camping
- EIII: Pesca recreativa/ deportiva
- EIV: Deportes de riesgo (escalada/ rapel)
- EV: Turismo comunitario
- EVI: Bicicleta de montaña, Motocross y especialidades
- EVII: Deportes ecuestres
- EVIII: Canoismo, rafting, tubing o kayaking
- EIX: Andinismo, trekking
- MI2: Cultural
- MI2.1: Bibliotecas, museos, galerías, teatros, auditorios, cines
- MI2.2: Plazas, parques históricos, monumentos
- MI5: Recreativo y Deportes
- MI5.1: Parques infantiles, canchas múltiples
- MI5.2: Estadios, galleras y plaza de toros, centros de espectáculos coliseos
- MI5.3: Gimnasios, polideportivos, piscinas
- MI6.1: Capillas, iglesias, centros de cultos, mezquitas, templos ancestrales
- MI10: Transporte y sus subcategorías
- MI12: Higiene y sus subcategorías
- MII1.14: Alojamiento (hoteles, hostales)
- MII1.16: Agencias de Turismo viajes
- MIII1: Áreas históricas
- MIII2: Zonas arqueológicas

- MIII3: Hitos arqueológicos urbanos

Compatible:

- B: Áreas Protegidas Nacionales y sus subcategorías
- C: Conservación Ambiental y sus subcategorías
- D: Regeneración y mejora y sus subcategorías
- FI: Forestal de Protección
- FII: Forestal de Producción
- G: Agrícola y sus subcategorías
- H: Pecuaria y sus subcategorías
- MI: Equipamiento y sus subcategorías
- MII2: Comercial y sus subcategorías
- MIV: Protección ecológica y sus subcategorías

Condicionado:

- J: Industrial y sus subcategorías
- M: Urbano y sus subcategorías, exceptuando las subcategorías designadas en las principales y compatibles
- K: Proyectos Estratégicos y sus subcategorías KI y KII
- L: Minera y sus subcategorías

Prohibidos:

- A: Riesgos Naturales y Antrópicos

Artículo 27.- Zona Urbana.-Se define como un área poblada densamente en una superficie reducida, donde se facilitan los servicios públicos, existen mayores expectativas de vida de las personas; el empleo no primario tiene una menor presencia y por tanto existe un precio de superficie más elevado.

Artículo 28.-Uso de zona Urbana.-Esta categoría se refiere a los territorios localizados en los centros poblados y áreas de expansión urbana. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: Ver Anexo 3.

Principal:

- M: Urbano
- MI: Equipamiento
- MII: Educación
- MII.1: Preescolar, escolar (ed. básica)
- MII.2: Colegios, secundarias y unidad educativas
- MII.3: Institutos técnicos, escuelas taller, centros artesanales y ocupacionales
- MII.4: Institutos de educación especial
- MII.5: Institutos de educación superior



- MI1.6: Centros de interpretación
- MI2: Cultural
- MI2.1: Bibliotecas, museos, galerías, teatros, auditorios, cines
- MI2.2: Plazas, parques históricos, monumentos
- MI3: Salud
- MI3.1: Subcentros de salud y dispensarios médicos
- MI3.2: Hospital básico y clínicas máximo 15 camas de hospitalización
- MI3.3: Hospital y clínica de especialidades más de 20 camas de hospitalización
- MI4: Bienestar social
- MI4.1: Centros infantiles, guarderías
- MI4.2: Centros de asistencia social (centros de atención al adulto mayor, centros de reposo, orfanatos, rehabilitación juvenil y de adicciones)
- MI4.3: Albergues
- MI5: Recreativo y deportes
- MI5.1: Parques infantiles, canchas múltiples
- MI5.2: Estadios, galleras y plaza de toros, centros de espectáculos coliseos
- MI5.3: Gimnasios, polideportivos, piscinas
- MI6: Religioso
- MI6.1: Capillas, iglesias, centros de cultos, mezquitas, sinagogas, templos ancestrales
- MI7: Seguridad
- MI7.1: UPC, Unidad Control Ambiental
- MI7.2: Estación de bomberos
- MI7.3: Cuarteles de policía y centros de detención provisional
- MI8: Administración pública
- MI8.1: Dependencias municipales y recaudación de servicios públicos, comisaría, fiscalía, notaría
- MI8.2: Colegios de profesionales, sedes gremiales
- MI8.3: Cedes principales de entidades públicas, centros administrativos nacionales y sectoriales
- MI9: Servicio funerario
- MI9.1: Venta de ataúdes y salas de velación
- MI10: Transporte
- MI10.1: Estación de taxis y camionetas
- MI10.2: Parada de buses
- MI10.3: Estacionamiento de vehículos livianos, motorizados y no motorizados
- MI10.4: Terminales locales de transferencia de transporte público
- MI10.5: Terminales de buses interprovinciales y de carga
- MI11: Infraestructura
- MI11.1: Estaciones de bombeo de agua, tanques de agua, plantas de tratamiento de aguas residuales, plantas potabilizadoras y tratamiento
- MI11.2: Subestaciones y estaciones de energía eléctrica
- MI11.3: Estaciones radioeléctricas centrales, y base celular de fijo y móvil de telecomunicaciones

- MI12: Higiene
- MI12.1: Baterías sanitarias y lavanderías publicas
- MII: Mixtos
- MII1: Servicios
- MII1.1: Plomería, calefacción aire acondicionado
- MII1.2: Pintura y arreglo de paredes
- MII1.3: Gypsum, azulejos, mampostería
- MII1.4 : Instalación de alfombras y pisos
- MII1.5: Perforación de pozos de agua
- MII1.6: Estructuras metálicas y vidrios
- MII1.7: Costureras, sastrerías.
- MII1.8: Consultorios médicos y dentales
- MII1.9: Reparaciones de joyas, relojes, electrodomésticos, electricistas
- MII1.10: Oficinas de servicios profesionales (privados)
- MII1.11: Agencias bancarias, cajas de ahorros y financieras
- MII1.12: Cambios de aceite, lavadora, mecánica automotriz liviana, vulcanizadoras
- MII1.13: Mecánica de bicicletas y eléctrica
- MII1.14: Alojamiento (hoteles, hostales)
- MII1.15: Servicios de transporte sedes y comunicaciones
- MII1.16: Agencias de Turismo viajes
- MII1.17: Servicios de Internet
- MII1.18: Compañías de seguridad
- MII2: Comercial
- MII2.1: Abarrotes y víveres en general
- MII2.2: Farmacias y boticas
- MII2.3: Ferreterías
- MII2.4: Papelerías, venta de revistas y periódicos
- MII2.5: Copiadoras
- MII2.6: Alquiler y venta de videos
- MII2.7: Florerías
- MII2.8: Frigoríficos, carnicerías, fruterías
- MII2.9: Panaderías, pastelerías y confitería, heladería
- MII2.10: Restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas y cafeterías, comida rápida
- MII2.11: Venta de licores
- MII2.12: Centros de diversión, bares y discotecas, billares con venta de licor, salas de proyección.
- MII2.13: Repuestos automotrices
- MII2.14: Almacenes de ropa, zapatos, joyas, bisutería, muebles, entre otros
- MII2.15: Distribuidores en general
- MIII: Patrimonial-cultural
- MIII1: Áreas históricas
- MIII2: Zonas arqueológicas



- MIII3: Hitos arqueológicos urbanos
- MIV: Protección ecológica
- MIV1: Áreas de protección (cuerpos de agua, arroyos y quebradas)
- MIV2: Áreas de protección de manejo de laderas urbanas
- MV: Residencial
- MV1: Residencial con presencia limitada de comercios menores
- MV2: Residencial con presencia limitada de comercios y servicios menores
- MV3: Residencial con presencia limitada de comercios y servicios de medianos.

Compatible:

- C: Conservación Ambiental y sus subcategorías
- D: Regeneración y mejora y sus subcategorías
- EI: Excursionismo y observación
- EII: Camping
- EV: Turismo comunitario
- EVI: Bicicleta de montaña, Motocross y especialidades
- EVII: Deportes ecuestres
- GVII1: Almacenamiento de material y productos
- GVII5: Residencia unifamiliar
- GVIII1: Huertos familiares
- GVIII2: Crianza animales menores
- GVIII5: Almacenamiento de material y productos
- GVIII6: Residencia unifamiliar
- HIII2: Almacenamiento de material y productos
- HIV2: Almacenamiento de material y productos
- HIV4: Residencia unifamiliar
- HVI5: Residencia unifamiliar

Condicionado:

- FI: Forestal de Protección
- G: Agrícola y sus subcategorías, exceptuando las consideradas en las compatibles
- H: Pecuaria y sus subcategorías, exceptuando las consideradas en las compatibles
- JI: Industrial Bajo impacto y sus subcategorías desde JI1-JI42
- JII2: Estaciones de servicio (gasolinera) con lubricadora y lavadora
- JII6: Pasteurizadora y lácteos mayor a 10000 l/día
- JII14: Producción y proceso de café y té
- JII18: Corte y preservación de madera
- JII32: Exequias con crematorio
- MI7.4: Instalaciones y cuarteles militares y policía, penitenciarias, cárceles
- MII3: Comercial restringido
- MII3.1: Moteles, casas de citas, prostíbulos, cabarets

- MII3.2: Talleres servicios y venta especializadas para industria
- MII3.3: Comercio en general agrupado, centro de abastos > 5000 m²
- MII3.4: Venta de vehículos
- MII3.5: Complejos hoteleros

Prohibidos:

- A: Riesgos naturales y antrópicos
- B: Áreas Protegidas Nacionales y sus subcategorías
- E: Recreación y Turismo y sus subcategorías, exceptuando las consideradas en las compatibles
- F: Forestal y sus subcategorías exceptuando las consideradas en las condicionadas
- JII: Industrial mediano impacto y sus subcategorías exceptuando las consideradas en las condicionadas
- JIII: Industrial Alto impacto y sus subcategorías desde JIII1-JIII26
- K: Proyectos Estratégicos y sus subcategorías
- L: Minera y sus subcategorías

Artículo 29.- Cuadro de compatibilidades en las áreas urbanas.- El siguiente cuadro muestra las compatibilidades, condiciones y prohibiciones entre los usos del suelo dentro del área urbana:

Principal	Compatible	Condicionado	Prohibidos
MI: Equipamiento	MIII, MIV	MII, MII2	MV, MII1
MI1: Educación	MI2 – MI6, MI8, MI10 – MI12	MI11, MI3, MI6, MI8, MI7, MII2, MI11.3, MIV, MII1.17	MV, MII1, MII2.2- 2.8, MII2.11-2.15, MI7.3, MI7.4
MI2: Cultural	MI1, MI4, MI5, MI6, MI12, MIII	MI, MIV, MII1.11, MII1.16, MII2.1, MII2.4, MII2.10	MV, MI11, MII1, MII2, MI7.3, MI7.4, MII3
MI3: Salud	MI, MII1.8, MII2.1, MII2.2, MII2.5, MII2.7	MI1, MI2, MI5, MI8, MI10, MIII, MII1, MII2, MII1.3	MV, MI7.3, MI7.4, MI11, MIV, MII1.12, MII2.10-2.12, MII3, MV
MI4: Bienestar social	MI, MIII	MI7, MI9, MI10, MI11.3, MIV, MII1.17, MII2	MV, MI11, MII1, MII2.10-2.12, MII3
MI5: Recreativo y deportes	MI, MIII, MI11.1	MIV, MI3, MI7, MI10, MI11.3, MII1.17, MII2.4, MII2.7	MV, MI7.3, MI7.4, MI9, MI11, MII1, MII2, MII3
MI6: Religioso	MI, MIII, MII2.1, MII2.7	MI7, MI8, MI10, MI11.3, MII2.9	MV, MIV, MI7.3, MI7.4, MI11, MII1, MII2, MII3
MI7: Seguridad	MI11.1, MI10, MI8,	MI11.1, MI10, MI8,	MV, MII1, MII2,



Principal	Compatible	Condicionado	Prohibidos
	MI12	MI12	MII3, MIV
MI8: Administración pública	MI, MI11.1, MII1.10, MII1.11, MII1.15, MII1.17, MII2.1, MII2.5, MIII	MI1, MI2, MI3, MI6, MI9, MI11.3, MII2.4, MII2.10	MV, MI11, MII1, MII2, MII3, MIV
MI9: Servicio funerario	MI2, MI3, MI6, MI12, MII2.2, MII2.7, MIII	MI, MI11.3, MII2.1, MII2.4	MI11, MII1, MII2, MII3, MIV, MV
MI10: Transporte	MI1, MI7, MI8, MI11.1, MI12	MIII, MII3, MI, MI11.3, MII1.11, MII1.15, MII1.16, MII2	MV, MIV, MI11, MII1
MI11: Infraestructura	MII1, MII2	MV, MI1, MI7, MI12, MIV, MII3	MV, MIV, MII3, MI11
MI12: Higiene	MIII, MI, MII1, MII2	MV, MIV, MII3, MI11	MIV
MII: Mixto		MIII, MV, MI	MIV
MII1: Servicios	MI12, MII2	MV, MIII, MII3, MII4, MI	MIV, MI6, MI7, MI9, MII3.1, MII3.2, MII3.5
MII2: Comercial	MI12, MII1, MI11	MV, MIII, MII3, MII4, MI	MIV, MII3.1, MII3.2, MII3.5
MII3: Comercial restringido	MI7, MI9, MI10, J, MI12, MII1, MII2.3, MII2.10-2.13	MII4, MI5, MI8, MI11, MII2	MIII, MIV, MV, MI
MII4: Comercial y servicios especial		MV, MI, MII2, MII1	MIII, MIV
MIII: Patrimonial-cultural	MIV	MV	MI11
MIII1: Áreas históricas	MI	MI3, MI7, MI10, MII4, MII1, MII2	MII3
MIII2: Zonas arqueológicas	MI	MI3, MI7, MI10, MII4, MII1, MII2	MII3
MIII3: Hitos arqueológicos urbanos	MI	MI3, MI7, MI10, MII4, MII1, MII2	MII3
MIV: Protección ecológica	MIII	MI	MV, MII, MI3, MI6, MI7, MI8, MI9, MI10
MIV1: áreas de protección (cuerpos de agua, arroyos y quebradas).	MIV2, MIII	MI	MV, MII, MI3, MI6, MI7, MI8, MI9, MI10

Principal	Compatible	Condicionado	Prohibidos
MIV2: áreas de protección de manejo de laderas urbanas	MIV1, MII1.1		MI, MV, MII, MIII
MV: Residencial		MIII, MII, MII2	MI, MIV
MV1: Residencial con presencia limitada de comercios menores	MIII3, MII2.1, MII2.2, MII2.4, MII2.5, MII2.9	MIII1, MIII2, MII2, MII1.10, MII1.16, MII1.17, MV2, MV3	MIV, MI, MII2.10-2.15, MIII3, MII4, MII1
MV2: Residencial con presencia limitada de comercios y servicios menores	MIII3, MII2.1-2.9, MII1.16, MII1.17, MV1, MII1.7	MIII1, MIII2, MII2.11, MII2.14, MII2.13, MII1.14, MII1.15, MII1.4, MII1.9, MII1.10, MV3	MIV, MI, MII3, MII4, MII2.12, MII2.15, MII1, MII2.10
MV3: Residencial con presencia limitada de comercios y servicios medianos	MIII3, MII2.1- MII2.9, MV1, MV2, MII1.4, MII1.7- MII1.10, MII1.15-1.17	MIII1, MIII2, MII2.10-2.14, MII1.2, MII1.3, MII1.1, MII1.11, MII1.13, MII1.14	MIV, MI, MII2.12, MII2.15, MII4, MII3, MII1.5, MII1.6, MII1.12, MII1.18

Artículo30.- MII4 Comercial y Servicio especial.- Esta subcategoría dentro los mixtos se refiere a la ubicada en el plazoleta 5 de marzo en Baeza, donde los lotes son menores a los recomendados, presentando áreas menores a 100 m², por lo que esta categoría tendrá un tratamiento especial como zona única dentro del cantón Quijos, se prohíbe la subdivisión de estos.

Artículo 31.- Zona Industrial.-Se define como un área destinada a operaciones de producción industrial manufacturera que conllevan procesos como: almacenamiento, reparaciones, manufacturas, tecnologías, bodegaje entre otros.

- **Industrial bajo impacto:** corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales;
- **Industrial mediano impacto:** corresponde a industrias que producen ruido, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (vulcanizadores, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas); y,
- **Industrial alto impacto:** corresponde a las industrias peligrosas por el manejo de productos radioactivos, tóxicos, combustibles o explosivos, su localización debe ser particularizada.

Artículo 32.- Uso de zona Industrial.- Esta categoría se refiere a los territorios localizados en áreas muy específicas, sector la Y de Baeza y el sector Campo Libre en Borja y la entrada al centro poblado de Sumaco todos asentados en la vía Interoceánica. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: Ver Anexo 3.

Principal:



- J: Industrial
- JI: Bajo impacto
- JI1: Laboratorios de análisis de vegetales, animales, agua, suelo plaguicidas, etc.
- JI2: Depósito y distribución de GLP 3000 a 500 unidades
- JI3: Molienda de harina y similares
- JI4: Piladoras
- JI5: Secado de granos
- JI6: Pasteurizadora y lácteos menor a 10000 l/día
- JI7: Camales menor a 100 animales/mes
- JI8: Panificadoras y pastelerías
- JI9: Producción de galletas y fideos
- JI10: Producción de conservas y sopas
- JI11: Producción de fibras e hilos crudos, texturizados y lanas
- JI12: Producción de telas planas y de punto
- JI13: Producción de alfombras y tapetes
- JI14: Producción de cortinas, pañería, lonas, cuerdas y otros
- JI15: Producción de prendas y ropas tejidas
- JI16: Texturizado y tinturado de piel y cuero
- JI17: Confección de zapatos, caucho y cuero
- JI18: Embotelladora de agua y hielo
- JI19: Producción de jarabes y concentrados
- JI20: Aserraderos
- JI21: Fabricas de madera reconstruida, chapa, madera terciada, cornisas, modulares y pallets de madera
- JI22: Imprentas
- JI23: Producción de ladrillos y tejas menor a 2000 unidades/mes
- JI24: Producción de jabones y compuestos de limpieza y aseo
- JI25: Producción de tintas de impresora
- JI26: Construcción de Forja y estampado de metales
- JI27: Producción de herramientas de mano, ornamentales, arquitectónicos y estructurales
- JI28: Producción de calderas, tanques y contenedores
- JI29: Producción de resortes, alambres, tuercas, pernos, etc
- JI30: Producción de muebles de hogar y oficina
- JI31: Elaboración de joyería y platería
- JI32: Elaboración de juguetes y juegos
- JI33: Elaboración de señalética
- JI34: Instalación de Repetidores de televisión
- JI35: Instalación de Antenas de radio
- JI36: Instalación de Antenas base de celular
- JI37: Mecánica automotriz y vulcanizadora
- JI38: Lavandería y tintorería
- JI39: Exequias sin crematorio

- JI40: Almacenamiento de desechos no peligroso y orgánicos
- JI41: Repartos militares y policiales sin polvorines
- JI42: Rellenos sanitarios y botaderos
- JII: Mediano impacto
- JII1: Termoeléctricas
- JII2: Estaciones de servicio (gasolinera) con lubricadora y lavadora
- JII3: Escombreras
- JII4: Repartos militares y policiales con polvorines
- JII5: Helipuertos
- JII6: Teleféricos, aerosillas y similares
- JII7: Elaboración de alimentos para animales
- JII8: Extracción y producción y refinación de aceites y grasas animales
- JII9: Producción de confites y chocolates
- JII10: Producción de comidas congeladas
- JII11: Producción de alimentos secos deshidratados
- JII12: Pasteurizadora y lácteos mayor a 10000 l/día
- JII13: Camales de 100 a 500 animales/mes
- JII14: Producción y proceso de café y té
- JII15: Producción de otros tipos de alimentos y bebidas sin alcohol
- JII16: Producción de sazónadores y aderezos
- JII17: Producción de telas de revestimiento con titulación y estampados
- JII18: Corte y preservación de madera
- JII19: Producción de ladrillos y tejas 50000 y 20000 unidades/mes
- JII20: Producción de tintes y pigmentos sintéticos
- JII21: Producción de químicos de base orgánicos, madera, gomas, crudo cíclico y alcohol
- JII22: Formulación de fertilizantes nitrogenados, fosfatados y base de potasio
- JII23: Formulación de pinturas, recubrimientos y adhesivos
- JII24: Producción de plásticos fundas, tubería, espuma, botellas, etc.
- JII25: Producción de alfarería, cerámica y grifería
- JII26: Producción de vidrio y sus derivados
- JII27: Producción de alúmina y aluminio
- JII28: Producción de hardware, componentes electrónicos
- JII29: Producción de maquinaria agrícola, construcción petróleo, gas, etc.
- JII30: Producción de colchones
- JII31: Producción de equipo medico
- JII32: Exequias con crematorio
- JII33: Almacenamiento, recolección y eliminación de desechos especiales
- JII34: Producción de electrodomésticos
- JIII: Alto Impacto
- JIII1: Desarrollo y producción de hidrocarburos
- JIII2: Industrialización de hidrocarburos



- JIII3: Almacenamiento y transporte de hidrocarburos y sus derivados (estaciones de bombeo y poliductos, oleoductos, gasoductos)
- JIII4: Centro de acopio y transporte de GLP mayor a 3000 cilindros
- JIII5: Fabricación de productos de petróleo y carbón. (asfalto, aceites, grasas y carbón)
- JIII6: Fabricas con almacenamiento de combustible líquido hasta 600 gal
- JIII7: Extracción y refinación de aceites y grasas vegetales
- JIII8: Producción y proceso de azúcar
- JIII9: Camales producción mayor a 500 animales/mes
- JIII10: Producción de bebidas gaseosas
- JIII11: Producción de bebidas alcohólicas
- JIII12: Producción de tabaco, cigarrillos y derivados
- JIII13: Producción de papel (molinos, pulpa, sanitario, celulosa y carbón vegetal)
- JIII14: Producción de ladrillos y tejas mayor a 50000 unidades/mes
- JIII15: Producción de petroquímicos y gas industrial
- JIII16: Químicos a base inorgánica (cloro, carbón activado, elastómeros y peróxidos)
- JIII17: Producción de cauchos sintético y resinas (fibras, filamentos artificiales y sintéticas)
- JIII18: Producción de explosivos y pirotecnias
- JIII19: Procesamiento de cauchos (llantas, reencauchado, correas mangueras y otros).
- JIII20: Producción de hormigón, carbonatos y cementos
- JIII21: Producción de abrasivos
- JIII22: Producción de hierro, acero y ferroabrazones
- JIII23: Fundidoras de metales y aleaciones
- JIII24: Producción y ensamble automotriz, motores, partes
- JIII25: Almacenamiento, recolección eliminación de desechos peligrosos
- JIII26: Gestión de sustancias químicas peligrosas

Compatible:

- C: Conservación Ambiental y sus subcategorías
- D: Regeneración y mejora y sus subcategorías
- MI1.3: Institutos técnicos, escuelas taller, centros artesanales y ocupacionales
- MI7.1: UPC, Unidad Control Ambiental
- MI7.2: Estación de bomberos
- MI7.3: Cuarteles de policía y centros de detención provisional
- MI10: Transporte y sus subcategorías
- MI11: Infraestructura y sus subcategorías
- MI12: Higiene y sus subcategorías
- MII1.1: Plomería, calefacción aire acondicionado
- MII1.2: Pintura y arreglo de paredes
- MII1.3: Gypsum, azulejos, mampostería
- MII1.4: Instalación de alfombras y pisos
- MII1.5: Perforación de pozos de agua

- MII1.6: Estructuras metálicas y vidrios
- MII1.7: Costureras, sastrerías
- MII1.9: Reparaciones de joyas, relojes, electrodomésticos, electricistas
- MII1.10: Oficinas de servicios profesionales (privados)
- MII1.11: Agencias bancarias, cajas de ahorros y financieras
- MII1.12: Cambios de aceite, lavadora, mecánica automotriz liviana, vulcanizadoras
- MII1.13: Mecánica de bicicletas y eléctrica
- MII1.17: Servicios de Internet
- MII1.18: Compañías de seguridad
- MII2.3: Ferreterías
- MII2.5: Copiadoras
- MII2.9: Panaderías, pastelerías y confitería, heladería
- MII2.10: Restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas y cafeterías, comida rápida
- MII2.12: Centros de diversión, bares y discotecas, billares con venta de licor, salas de proyección
- MII2.13: Repuestos automotrices
- MII2.15: Distribuidores en general
- MII3: Comercial restringido
- MII3.1: Moteles, casas de citas, prostíbulos, cabarets
- MII3.2: Talleres servicios y venta especializadas para industria
- MII3.3: Comercio en general agrupado, centro de abastos > 5000 m²
- MII3.4: Venta de vehículos
- MII3.5: Complejos hoteleros

Condicionado:

- EI: Excursionismo y observación
- EV: Turismo comunitario
- FIII: Construcciones ligadas a forestación y sus subcategorías
- G: Agrícola y sus subcategorías.
- H: Pecuaria y sus subcategorías.
- MI1.5: Institutos de educación superior
- MI2.1: Bibliotecas, museos, galerías, teatros, auditorios, cines
- MI3.1: Subcentros de salud y dispensarios médicos
- MI4.1: Centros infantiles, guarderías
- MI4.2: Centros de asistencia social (centros de atención al adulto mayor, centros de reposo, orfanatos, rehabilitación juvenil y de adicciones)
- MI4.3: Albergues
- MI5.1: Parques infantiles, canchas múltiples
- MI7.4: Instalaciones y cuarteles militares y policía, penitenciarias, cárceles
- MI8: Administración pública y sus subcategorías
- MI9: Servicio funerario y subcategorías
- MI9.1: Venta de ataúdes y salas de velación



- MII1.14: Alojamiento (hoteles, hostales)
- MII1.15: Servicios de transporte sedes y comunicaciones
- MII1.16: Agencias de Turismo viajes
- MII2.1: Abarrotes y víveres en general
- MII2.2: Farmacias y boticas
- MII2.4: Papelerías, venta de revistas y periódicos
- MII2.11: Venta de licores
- MII2.14: Almacenes de ropa, zapatos, joyas, bisutería, muebles, entre otros
- MV1: Residencial con presencia limitada de comercios menores
- MV2: Residencial con presencia limitada de comercios y servicios menores

Prohibidos:

- A: Riesgos naturales y antrópicos.
- B: Áreas Protegidas Nacionales y sus subcategorías
- E: Recreación y Turismo y sus subcategorías, exceptuando las consideradas en las condicionadas
- F: Forestal y sus subcategorías exceptuando las consideradas en las condicionadas
- K: Proyectos Estratégicos y sus subcategorías
- L: Minera y sus subcategorías
- M: Urbano y sus subcategorías, exceptuando las consideradas en las compatibles y condicionadas

Artículo 33.- Zona de Proyectos Estratégicos.- Son áreas destinadas a la implementación de proyectos que permiten el cambio del uso de la fuente energética áreas destinadas y el desarrollo local con influencia nacional como es el caso de hidroeléctricas, generación geotérmica y otras futuras fuentes de recurso natural sostenible que sean halladas dentro del Cantón.

Artículo 34.- Uso zona de proyectos estratégicos nacionales.-Esta categoría se refiere a los territorios donde se desarrollan los proyectos Hidrovictoria e Hidroquijos que generaran 60MW de energía eléctrica, que se hallan en Cuyuja. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: Ver Anexo 3.

Principal:

- K: Proyectos Estratégicos
- KI: Generación de energía hidroeléctrica
- KII: Generación de energía geotérmica

Compatible:

- C: Conservación Ambiental y sus subcategorías
- D: Regeneración y mejora y sus subcategorías
- FI: Forestal de Protección

Condicionado:



- EI: Excursionismo y observación
- EV: Turismo comunitario

Prohibidos:

- A: Riesgos naturales y antrópicos
- B: Áreas Protegidas Nacionales y sus subcategorías
- E: Recreación y turismo y sus subcategorías, exceptuando las consideradas en las condicionados
- F: Forestal y sus subcategorías, exceptuando las consideradas en las compatibles y compatibles
- G: Agrícola y sus subcategorías
- H: Pecuaria y sus subcategorías
- J: Industrial sus subcategorías
- L: Minera y sus subcategorías
- M: Urbano y sus subcategorías.

Artículo 35.- Zona Minera.- Son áreas destinadas para la explotación de materiales minerales metálicos y no metálicos, áridos y pétreos para la adquisición de material para la construcción.

Artículo 36.- Uso de zona Minera.- Esta categoría se refiere a los territorios localizados en las proximidades y lechos de ríos como el Quijos, Cosanga y Papallacta. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes: Ver Anexo 3.

Principal:

- L: Minera
- LI: Libre aprovechamiento de material para la construcción
- LII: Instalación y operación de trituradores de material pétreo y otros minerales
- LII: Almacenamiento, transporte y comercialización

Compatible:

- BI: Preservación estricta
- BIII: Científico – culturales
- CI: Conservación estricta
- CII: Conservación activa
- CIII: Protección de cuerpos de agua, arroyos y cursos de agua para riego
- CIII: Corredor ecológico
- D: Regeneración y mejora y subcategorías
- F: Forestal y sus subcategorías

Condicionado:

- BII: Desarrollo sostenible
- CIV: Desarrollo sostenible
- EI: Excursionismo y observación



- EIII: Pesca recreativa/ deportiva
- EV: Turismo comunitario
- EVI: Bicicleta de montaña, Motocross y especialidades
- EVII: Deportes ecuestres
- EVIII: Canoismo, rafting, tubing o kayaking
- K: Proyectos Estratégicos y sus subcategorías KI y KII

Prohibidos:

- A: Riesgos naturales y antrópicos
- G: Agrícola y sus subcategorías
- H: Pecuaria y sus subcategorías
- II: Industrial bajo impacto y sus subcategorías
- III: Industrial mediano impacto y sus subcategorías
- JIII: Industrial alto impacto y sus subcategorías
- M: Urbano y sus subcategorías

CAPÍTULO III

DE LAS DISPOSICIONES DE REGULACIÓN PARA LA PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES O ANTRÓPICOS.

Artículo 37.-Protección del suelo.- La protección del suelo observará lo siguiente:

- a. Se prohíbe la tala y arranque de raíz de cultivos leñosos en los campos de cultivo abandonados a fin de proteger el suelo, salvo por razones fitosanitarias.
- b. En las zonas susceptibles de riesgo a erosión o a deslizamientos se evitarán los cultivos y la actividad pecuaria así como la alteración de la vegetación arbustiva y leñosa. Se repoblarán con especies ecológicas y paisajísticamente compatibles y/o nativas.
- c. En áreas con suelos degradados por la erosión, con pendientes mayores a 30% realizar actuaciones dirigidas a su conservación, como mantenimiento de la cubierta vegetal, restauración y/o mantenimiento de cultivos leñosos.
- d. Se prohíbe el movimiento de los suelos, salvo en proyectos de corrección de taludes y/o obras necesarias para el control de la erosión y deslizamientos en zonas cercanas a infraestructura vial, viviendas y en suelos agrícolas siempre y cuando se cuenten con los permisos respectivos.
- e. Se prohíben las actividades agroproductivas que pongan en peligro la estabilidad de los suelos o supongan su eliminación o degradación.
- f. Realizar las prácticas agroproductivas que contemplen la conservación de los suelos.
- g. Las zonas incorrectamente utilizadas deben restaurarse, regenerarse o recuperarse, a sus condiciones iniciales.

Artículo 38.-Protección de los recursos hidrológicos.- Los recursos hídricos se refiere a humedales, cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua para la protección de los recursos hidrológicos se deberá observar lo siguiente:

- a. Se conservará la vegetación de ribera de cursos de agua y lagunas; no se permitirá ni el corte o tala de la vegetación arbustiva o leñosa de las riberas de los cursos de agua, para la implantación de actividades agroproductivas o de cualquier índole.
- b. Sin perjuicio de lo dispuesto en la ley, en referencia a la protección de los recursos hidrológicos, en forma general, deben evitarse aquellos usos y actividades que contribuyan a deteriorar la calidad de las aguas, así como aquellas actuaciones, obras e infraestructuras que puedan dificultar el flujo hídrico o supongan manifiestamente un manejo no racional del mismo.
- c. Toda intervención deberá respetar el mantenimiento del caudal ecológico mínimo. Para ello el organismo público competente determinará dicho caudal para cada uno de los cursos continuos de agua teniendo en cuenta su calidad ambiental.
- d. De manera coordinada, la autoridad competente podrá determinar el uso recreativo público de cursos fluviales y lagunas, en lugares menos frágiles desde el punto de vista ecológico.
- e. Las obras de infraestructura de beneficio general que involucren represamiento o aprovechamiento de agua para generación de energía eléctrica, abastecimiento y suministro de agua a la población y/o sistemas de riego, deberán ser planificadas por los organismos correspondientes, y deberán contar con estudios de impacto ambiental, licencias ambientales y demás estudios estructurales aprobados por los organismos competentes, así como con los correspondientes planes de manejo de prevención, corrección y compensación de efectos y monitoreo de los mismos. Asimismo, deberán contar con las autorizaciones pertinentes de conformidad con la normativa legal vigente.

Artículo 39.- Desechos líquidos y/o vertidos.-Losdesechos líquidos y/o vertidos se refiere a aguas servidas y líquidos que alteran las condiciones naturales del agua en referencia a estos se deberán observarse las siguientes disposiciones:

- a. En las áreas urbanas y rurales se prohíbe la evacuación de aguas servidas u otros líquidos a cursos de agua.
- b. Para la autorización de cualquier actividad que pudiere generar vertidos de cualquier naturaleza, se deberá exigir el estudio de tratamiento que deba darse a los mismos con el fin de evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. La calidad del agua que resulte del tratamiento deberá ajustarse a los límites establecidos en la normativa ambiental y técnica, de carácter nacional o local, vigente.
- c. En las áreas urbanas las viviendas y comercios menores deberán descargar sus desechos mediante acometidas a las líneas de alcantarillado sanitario en cada centro poblado.
- d. En las áreas rurales se fomentará la aplicación de sistemas de tratamiento natural (depuración verde). Cuando no fuere posible se usará el sistema de pozos sépticos o biodigestores técnicamente ubicados y autorizado.

Artículo 40.- Captaciones de agua.-Las captaciones de agua se refieren a los lugares y fuentes de agua donde se recoge para actividades como consumo humano, riego, entre otras.En lo referente a captaciones de agua, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a. Sin perjuicio de lo determinado por los organismos nacionales y locales competentes, las captaciones de agua deberán realizarse de manera que no provoquen repercusiones negativas sobre el sistema hidrológico y que además afecten a otros aprovechamientos, sobre todo a los sistemas de agua segura y tratada de consumo humano y riego.



- b. El aprovechamiento del recurso hídrico deberá garantizar el mantenimiento de su caudal ecológico a fin de conservar la vegetación y fauna silvestre.

Artículo 41.- Racionalización del aprovechamiento de los recursos hídricos.-El uso racional de los recursos hídricos debe satisfacer la demanda de agua en cantidad y calidad para los distintos usos presentes en el territorio cantonal, compatibilizando los diversos usos entre sí, sin amenazar la conservación y regeneración de los ecosistemas vinculados al agua. Para ello en coordinación con los organismos competentes se dará prioridad a los sistemas de agua para consumo humano y riego aprovechando las fuentes de más fácil accesibilidad. Con el objeto de evitar la pérdida y el desperdicio del agua será prioritario el mejoramiento de las redes de distribución de los sistemas de agua segura y adoptar sistemas más eficientes para riego.

Artículo 42.- De la distribución del servicio público de abastecimiento de agua segura.-Para la conservación y distribución de este servicio público, se fomentará la gestión y cuidado entre los entes públicos y las comunidades donde se origina el servicio, y se contemplará lo dispuesto en el art. 137 del COOTAD donde señala: “Cuando para la prestación del servicio público de agua potable, el recurso proviene de fuente hídrica ubicada en otra circunscripción territorial cantonal o provincial, se establecerán con los gobiernos autónomos correspondientes convenios de mutuo acuerdo en los que se considere un retorno económico establecido técnicamente”.

Artículo 43.- Protección de la biodiversidad.-En cuanto a biodiversidad esta se refiere a la interacción entre los factores bióticos y abióticos refiriéndose a vegetación silvestre flora, fauna silvestre, y procesos ecológicos y paisaje. En lo referente a biodiversidad, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a. Se regulará y controlará el acceso y el aprovechamiento de la biodiversidad existente en el territorio cantonal, ya que este constituye un patrimonio natural.
- b. Con el fin de facilitar el intercambio genético entre las especies, se prohíbe la fragmentación de los hábitats silvestres, a través de acciones que permitan el mantenimiento y consolidación de la red de corredores ecológicos, definidos por los cursos de agua (ríos y quebradas).
- a. Se prohíbe la recolección, daño o tala de especies vegetales y la alteración de sus hábitats en áreas protegidas y de alto valor ecológico sin autorización de los organismos de control competentes.
- b. En las áreas definidas de conservación y recuperación se prohíbe la introducción y repoblación con especies vegetales exóticas o que no pertenezcan a esos ecosistemas, entendiéndose por estas a las especies que no pertenezcan o hayan pertenecido históricamente a los ecosistemas del cantón.
- c. Las actividades para realizar cualquier modificación en la estructura de una plantación forestal deberán ser autorizadas por los organismos locales competentes de control.
- d. La introducción de especies exóticas con fines productivos será autorizada por las autoridades competentes locales, siendo necesario evaluar las repercusiones ecológicas en el medio, en las áreas de forestal de producción.
- e. De manera general se prohíbe la destrucción o deterioro irreversible de la fauna silvestre, destrucción de madrigueras y nidos así como el tráfico, manipulación y comercio de crías y adultos.



- f. Cualquier propuesta de actuación considerará la preservación de los hábitats faunísticos y se prohibirá la liberación de especies animales ajenas a la fauna autóctona de la zona, si no es bajo el control de las autoridades ambientales correspondientes.
- g. Se prohíbe la repoblación o liberación de cualquier especie animal exótica, es decir, especies que no pertenezcan o hayan pertenecido históricamente al medio, salvo especies con fines productivos para lo cual se solicitará autorización a los organismos competentes y necesariamente se deberá realizar un control de su expansión.
- h. El diseño de las infraestructuras se hará de forma que se eviten daños a la fauna. Se prohíbe el levantamiento de cerramientos que impidan la libre circulación de la fauna, particularmente los electrificados que puedan suponer riesgo de electrocución para la fauna. Asimismo la localización de las infraestructuras que generen el denominado “efecto barrera”, procurarán adecuar su trazado de tal manera que el tamaño de los hábitats a cada lado sea suficiente para albergar indefinidamente su fauna asociada.
- i. Debe evitarse la reducción de masas forestales existentes, así como la destrucción de cercas vivas y cortinas vegetales rompe vientos, que son utilizadas por la fauna para el tránsito, como hábitat y alimentación.
- j. Se fomentará la creación de nuevas masas forestales en áreas agrícolas, ganaderas y urbanas a fin de crear puntos de paso, configurando una estructura de conexión biológica funcional para la fauna y flora.
- k. Se fomentará el mantenimiento, conservación y construcción de cercas vivas y cortinas rompe vientos que complementan la estructura de conexión biológica para la fauna y flora.
- l. Se impulsará la restauración de los bosques de ribera de cursos y masas de agua que vincula fragmentos vegetales, posibilitando el movimiento y colonización de especies animales.

Artículo 44.- Protección de paisaje.-El paisaje es la extensión de terreno vista desde uno o varios puntos y considerada como un espectáculo, refiriéndose visualmente a la interacción entre los factores bióticos y abióticos y sus acciones. En lo referente apaisajes, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a. La implantación de usos o actividades que por sus características pudieren generar un importante impacto paisajístico, deberá realizarse de manera que se minimice su efecto negativo sobre el paisaje natural o edificado, incorporando medidas de mitigación necesarias para su integración en el paisaje.
- b. Las actividades o construcciones que podrían influir de manera negativa en el paisaje, se evitará su ubicación en lugares de gran incidencia visual como: lugares elevados (cerros, colinas, mesetas), proximidad de áreas de valor ecológico, zonas de riesgos y de valor cultural.
- b. Especial atención se dedicará a la localización y diseño de las instalaciones más conflictivas desde el punto de vista del impacto visual, tal como vertederos, cementerios de vehículos, chatarra, líneas de alta tensión, repetidores de radio, televisión, etc., cuya licencia urbanística sólo deberá concederse luego de una valoración de su visibilidad desde núcleos habitados, vías de comunicación y lugares más frecuentados por el público.
- a. La apertura de vías, caminos rurales y construcción o instalación de infraestructuras de cualquier tipo deberá ser autorizada por los organismos de control y se realizara atendiendo a su máxima integración en el paisaje y mínimo impacto ambiental.
- b. Se deberá mantener el paisaje alrededor de hitos y elementos singulares de carácter natural como áreas protegidas, áreas de valor ecológico, áreas de valor patrimonial,



formaciones geológicas. Para lo cual los planes sectoriales futuros de estas áreas de valor deberán definir perímetros de protección mediante la determinación y análisis de cuencas visuales.

- c. Se prohíbe, dentro el área rural, la colocación de publicidad sobre elementos naturales como árboles, rocas, taludes, etc., así como sobre soportes artificiales, salvo aquella publicidad autorizada por órgano competente de conformidad con la ley. La señalética vial, educativa, cultural o de prevención que se instalará, previa autorización municipal, únicamente sobre soportes artificiales observando la normativa vigente.
- d. Se impulsará el tratamiento paisajístico de los espacios marginales de ríos y quebradas, de vías pecuarias, caminos rurales, vías públicas y el tratamiento de taludes.

Artículo 45.- Protección del patrimonio cultural.-Patrimonio cultural se refiere a manifestaciones tangibles e intangibles de herencia cultural propia del pasado del territorio y que existe en la actualidad y que se transmitirá a sus generaciones. En lo referente a patrimonio cultural, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a. Se considera como patrimonio cultural tangible aquellas áreas identificadas en la cartografía de uso y zonificación del suelo, con base en la información proporcionada por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural - INPC o el que en el futuro lo reemplace. Específicamente se integran el barrio Baeza Antiguo, los senderos como el paseo del arriero y las que se pudieren determinar en el futuro.
- b. Para las actuaciones en estas áreas se deberá observar las ordenanzas y normativa vigentes, tanto a nivel nacional como local.

Sección Primera

Determinantes adicionales de las categorías de ordenación con nivel de uso de conservación y recuperación.

Artículo 46.- Prohibición de 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 estos usos del suelo, en el caso de las categorías de ordenación queda prohibida la edificación de cualquier infraestructura en las siguientes categorías:

- a. Zona Áreas Protegidas Nacionales
- b. Zona de Conservación Ambiental
- c. Zona de Regeneración y mejora
- d. Zona de Riesgo Natural y Antrópico

Para el caso de las Zonas de Conservación Ambiental y de regeneración y mejora.

Artículo 47.-Del permiso para la construcción.- En las categorías de ordenación que fueren compatibles con las actividades científico cultural, el excursionismo y la contemplación, serán admisibles las construcciones e instalaciones necesarias para estas actividades de tamaños adecuados, y, en lo posible, no permanentes. De requerirse instalaciones permanentes, se deberá justificar su permanencia, preferiblemente construida con materiales tradicionales e integrados con la textura y estructura del paisaje en el que se implanten; por lo que se someterán a la aprobación de la autoridad ambiental competente.

Artículo 48.- De la apertura de vías.- Queda prohibida la apertura de nuevas vías para vehículos de tracción motora en estas categorías de ordenación.

CAPÍTULO IV DE LAS DISPOSICIONES DE REGULACIÓN Y CONTROL DE ACTIVIDADES ANTRÓPICAS.

Sección Primera De la regulación y control de áreas rurales.

Artículo 49.- Determinaciones generales para las áreas de riesgo natural.- En lo referente a las áreas de riesgo natural, deberá observarse las siguientes disposiciones generales:

- a. Se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción productiva que implique el movimiento de tierras sobre las áreas que presentan algún tipo de riesgo natural, contempladas en el Plano de Riesgos Naturales y Categorías de Ordenamiento Territorial COT.

Artículo 50.- Aprovechamiento Forestal.- El aprovechamiento forestal se refiere a la cría, corte y tala de árboles para producción de madera. En lo referente a aprovechamiento forestal, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a. Los aprovechamientos forestales deben ajustarse a lo que los organismos competentes dispongan.
- b. Se impulsará el uso de sistemas de aprovechamiento integral de los árboles y sus desechos, mediante el uso de tecnologías modernas.

Artículo 51.- Actividades pecuarias.- En lo referente a las actividades pecuarias, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a. Se sugiere el pastoreo de ganado vacuno y equino sobre terrenos con pendientes hasta el 50%, sobre áreas protegidas, sobre áreas de alto valor ecológico como: áreas de bosque con especies nativas y sobre márgenes de protección de ríos y quebradas.
- b. Las construcciones para el desarrollo de actividades pecuarias se limitarán a las necesarias y estarán en función del aprovechamiento y bajo esta condición serán autorizadas.

Artículo 52.- Actividades agrícolas.- En lo referente a las actividades agrícolas, deberán observarse las siguientes disposiciones:

- a. Se evitará la expansión de las áreas agrícolas actuales, sobre terrenos de bosque y otra vegetación leñosa, terrenos con pendientes mayores al 25% y áreas de alto valor ecológico.



- b. Se emprenderá acciones para el mejoramiento de infraestructuras agrícolas existentes, principalmente de la red vial cantonal, con el propósito de que los productores y productoras puedan movilizar sus productos de forma efectiva a los lugares de expendio.
- c. Las construcciones para el desarrollo de actividades agrícolas se limitarán a las necesarias y estarán en función del aprovechamiento y bajo esta condición serán autorizadas.

Artículo 53.- Actividades turísticas y recreativas.- Sin perjuicio de las autorizaciones que deberá otorgar la autoridad competente, en lo referente a actividades turísticas y recreativas, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a. En áreas urbanas y rurales, la construcción de instalaciones o edificaciones dedicadas a actividades turísticas o recreativas deberá ser autorizada por los organismos competentes.
- b. En las áreas protegidas las actividades turísticas así como la construcción de instalaciones destinadas para este fin deberán acatar lo que se disponga en los respectivos planes de manejo.
- c. En todos los casos deberá garantizarse que la afluencia de turistas no suponga impactos negativos a los recursos naturales y culturales, debiendo contar con todos los servicios indispensables como accesibilidad, agua para consumo humano, eliminación y depuración de todo tipo de residuos y vertidos.

Artículo 54.- Del fomento de proyectos.- En las categorías de ordenación en que fuere pertinente y no se generaren impactos negativos, se apoyarán las iniciativas de proyectos eco-turísticos especiales, en que se fomente la educación ambiental, la investigación científica y el disfrute de la calidad escénica.

Artículo 55.- Actividades industriales, manufactureras y artesanales.-En lo referente a actividades industriales, manufactureras y artesanales, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a. La implantación de las actividades industriales debe realizarse en los suelos determinados en las Categorías de Ordenamiento Territorial.
- b. No se permitirá actividades industriales, manufactureras y artesanales en las áreas protegidas y áreas de valor ecológico y en sus zonas de amortiguamiento.
- c. Las actividades industriales, manufactureras y artesanales deben desarrollar prácticas limpias, así como sistemas de tratamiento necesarios para impedir o disminuir las afecciones al medio circundante. Deberán observar las normas técnicas TULAS pertinentes o de aquellas que, en el futuro, las reemplazaren y deberán contar con todos los permisos necesarios para construcción y operación.

Artículo 56.- Proyectos Estratégicos Nacionales.-En lo referente a proyectos estratégicos nacionales dentro del territorio del cantón Quijos, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos solicitará todos los estudios aprobatorios estructurales, ambientales y sociales que demuestren su mínima afección a su entorno, y cuente con planes de programas de operación, mantenimiento, cierre y que esos territorios sean reversibles a sus condiciones iniciales una vez terminada su vida útil.

Artículo 57.- Actividades extractivas.-Seentende por actividades extractivas el aprovechamiento de los recursos minerales del suelo y subsuelos, pudiendo ser éstos metálicos, no metálicos y materiales para la construcción (áridos). En lo referente a actividades extractivas, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a. Las actividades extractivas estarán obligatoriamente sujetas a la presentación de estudios y a la obtención de los permisos ante la autoridad competente, así como el cumplimiento del plan de recuperación del área a ser afectada.
- b. Únicamente se autorizarán las actividades extractivas en los lugares en donde previamente se demuestre mediante estudios debidamente validados y aprobados, que dichas actividades no generen impactos irreversibles sobre los ecosistemas territoriales y los designados por la Categoría de Ordenación determinada.

Sección Segunda

De la regulación y control de Infraestructura básica del territorio.

Artículo 58.- Infraestructura básica del territorio.- Se consideran infraestructuras básicas del territorio aquellas que permiten la accesibilidad, satisfacción de las necesidades básicas de la población, su relacionamiento y movilidad a los diferentes centros poblacionales, aquellas que permiten el desarrollo de las actividades económicas; permite la comunicación local, nacional e internacional, las que permiten el suministro de servicios básicos a la población (agua, electricidad, productos energéticos) y las que permiten la gestión de desechos tanto sólidos como líquidos (sistemas de aguas servidas, plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios).

Artículo 59.- Observaciones generales.- La construcción o mejora de infraestructuras deberá observar, además de las disposiciones legales que los organismos competentes hayan determinado, los siguientes requisitos:

- a. Los emplazamientos y trazados deben considerar las condiciones paisajísticas y ecológicas del territorio cantonal, evitando obstaculizar los cursos de agua (salvo que se trate de embalses o represas debidamente justificadas), deberán evitar la degradación de la vegetación natural con valor ecológico.
- b. La construcción de las obras deberá tomar precauciones a fin de evitar o disminuir la afección de la cubierta vegetal y el paisaje; cuando se concluyan las mismas deberán realizarse trabajos de restauración de las áreas alteradas.
- c. Se asegurará la accesibilidad universal de las personas al espacio físico, a los sistemas de transporte, a la información y comunicación. También será necesario identificar y eliminar las barreras que dificultan el acceso a edificios y al sistema general de servicios (vías, equipamientos de salud, educación, etc.).

Sección Tercera

De la regulación y control de vías y caminos.

Artículo 60.- Vías y caminos.- En lo referente a vías y caminos, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a. En las áreas definidas de conservación debe evitarse la apertura de vías y caminos a excepción de las que se determinen como estrictamente necesarios para la gestión del lugar. Para la apertura de estas nuevas vías se realizarán estudios técnicos que garanticen una mínima afección al ambiente y deberán ser aprobados por la autoridad competente.



- b. En las actuaciones de ampliación, construcción o mejora de vías deberán incluirse planes de manejo ambiental para garantizar la movilidad de la fauna silvestre, principalmente en el cruce de ríos, quebradas y bosques.
- c. La apertura de vías o caminos deberá ser autorizada por los organismos competentes, para lo cual se deberán presentar estudios que justifiquen su apertura, así como el trazado más favorable para el ambiente.
- d. Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno, o a su entorno, y al previsto en la planificación vial.

Artículo 61.- De las vías su diseño y construcción.- El sistema vial se sujetará a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Ley de Caminos, Derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas, Líneas Férreas, Zonas de Protección de Oleoductos y Líneas de Transmisión Eléctrica, las disposiciones de la presente Ordenanza, las del Código de Arquitectura y Urbanismo, Norma INEN 2243, INEN 2291 y parámetros del Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTO).

Artículo 62.-Vías expresas (Autopistas – Freeways, Estatales).-Su función principal es proporcionar movilidad a los tráficos regionales y nacionales caracterizados por largos desplazamientos con velocidades de operación que tienden a registrar valores crecientes, entre las características a considerar se tienen las siguientes:

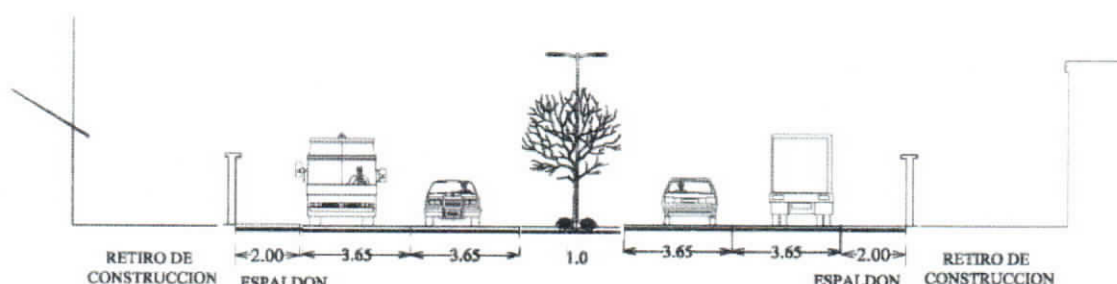
- a. Asume el tráfico internacional e interprovincial.
- b. Sirven para tráfico de larga y mediana distancia.
- c. Garantiza continuidad en las grandes regiones.
- d. Articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso.
- e. Tienen control de acceso que garantiza altas velocidades de operación.
- f. Sus características geométricas permiten grandes flujos de tráfico y no admiten accesos individuales a lotes frentistas.
- g. No se permite el estacionamiento lateral.
- h. Sirven a la circulación de líneas de buses interprovinciales y regionales, y transporte pesado.
- i. Conecta ciudades con poblaciones superiores a 20.000 habitantes y las capitales provinciales.

Se registrará a las siguientes características técnicas mínimas sugeridas:

Velocidad de proyecto	90 Km/h
Velocidad máxima de circulación	100 Km/h
Velocidad media de circulación operación	60 – 80 km/h
Número mínimo de carriles	4 (2 por sentido)
Ancho de carriles	3,65 m
Distancia de visibilidad de parada	80 km/h = 110 m



Radio mínimo de curvatura	80 km/h = 210 m.
Gálbo vertical mínimo	5,50 m.
Radio mínimo de esquinas	5 m.
Separación de calzadas	Parterre mínimo de 1,0 m. Pueden no tener parterre y estar separadas por señalización horizontal.
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	3.000 - 8.000



Artículo 63.-Vías semiexpresas (Arteriales, Estatales).-Su función principal es proporcionar movilidad a los tráficos interprovincial e inter-cantonal en condiciones de movilidad y conectar ciudades a capitales provinciales. Caracterizados por largos desplazamientos con velocidades de operación que tienden a registrar valores crecientes, entre las características a considerar se tienen las siguientes:

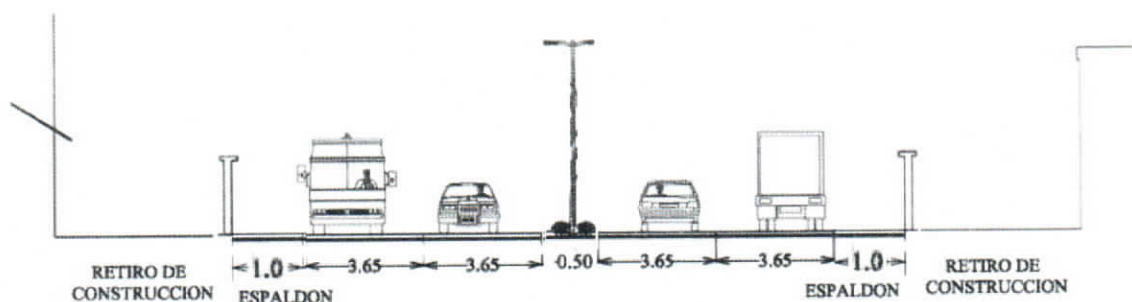
- Asume el tráfico intra-provincial, inter-cantonal, distrital y regional.
- Presentan condiciones técnicas inferiores a las vías expresas sirven para tráfico de larga y mediana distancia.
- Sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso.
- Tienen control de acceso que garantiza altas velocidades de operación.
- Sus características geométricas permiten grandes flujos de tráfico y no admiten accesos individuales a lotes frentistas.
- No se permite el estacionamiento lateral.
- Sirven a la circulación de líneas de buses interprovinciales y regionales. Pueden circular algunas líneas de buses urbanos e intra-inter-cantonal de grandes recorridos y transporte pesado.
- Conforman el sistema de enlace entre vías expresas (autopistas y vías colectoras (avenidas urbanas principales).
- Proporcionan conexiones con vías del sistema rural.
- Proveen una buena velocidad de operación y movilidad.
- Conecta ciudades con poblaciones superiores a 10.000 habitantes y las capitales provinciales.
- Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares.
- Se puede acceder a lotes frentistas de manera excepcional.



- n. No admiten el estacionamiento de vehículos.
- o. Permiten la articulación directa entre generadores de tráfico principales (grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales).

Se registrará a las siguientes características técnicas mínimas sugeridas:

Velocidad de proyecto	80 Km/h
Velocidad máxima de circulación	90 Km/h
Velocidad media de circulación operación	50 – 70 km/h
Número mínimo de carriles	4 (2 por sentido)
Ancho de carriles	3,65 m
Distancia de visibilidad de parada	60 km/h = 80 m
Radio mínimo de curvatura	50 km/h = 100 m.
Gálibo vertical mínimo	5,50 m.
Radio mínimo de esquinas	5 m.
Separación de calzadas	Parterre de 0,50 m. Pueden no tener parterre y estar separadas por señalización horizontal.
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	3.000 - 8.000



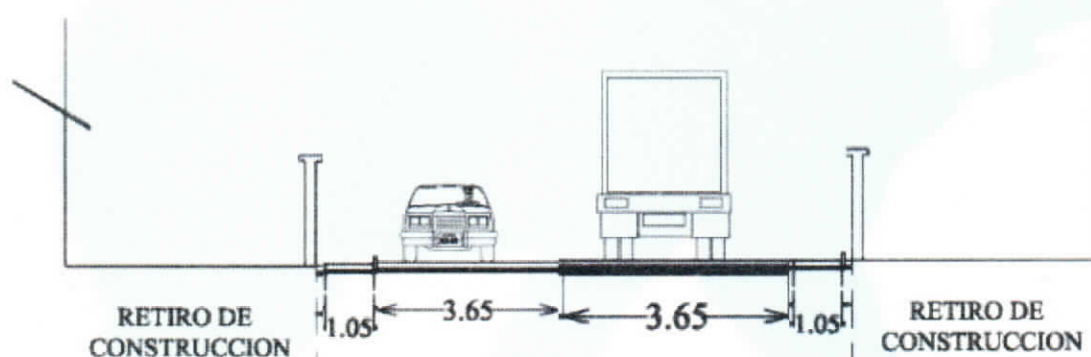
Artículo 64.-Vías arteriales (secundarias rurales).-Su función principal es proporcionar movilidad a los tráficos inter-cantonal e inter-parroquial con características de movilidad y acceso. Se articula y mantiene continuidad con el sistema vial de vías expresas y colectoras urbanas, de los cuales se retroalimenta. Entre las características a considerar se tienen las siguientes:

- a. Permiten el acceso a sectores rurales y fincas agropecuarias, así como caseríos cercanos.
- b. Permiten buena velocidad de operación y movilidad.

- c. Proporcionan con mayor énfasis la accesibilidad a las propiedades adyacentes que las vías arteriales principales.
- d. Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel, dotándose para ello de una buena señalización y semaforización.
- e. Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.
- f. Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos e intra-cantoniales, transporte pesado con tonelaje restringido, así como transporte mixto y taxis.
- g. Se constituye como alimentador del sistema arterial y expreso.

Se regirá a las siguientes características técnicas mínimas sugeridas:

Velocidad de proyecto	60 Km/h
Velocidad máxima de circulación	70 Km/h
Velocidad media de circulación operación	30 – 60 km/h
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles	3,65 m
Distancia de visibilidad de parada	40 km/h = 50 m
Radio mínimo de esquinas	3 m.
Separación de calzadas	Señalización horizontal.
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	500 – 2.000

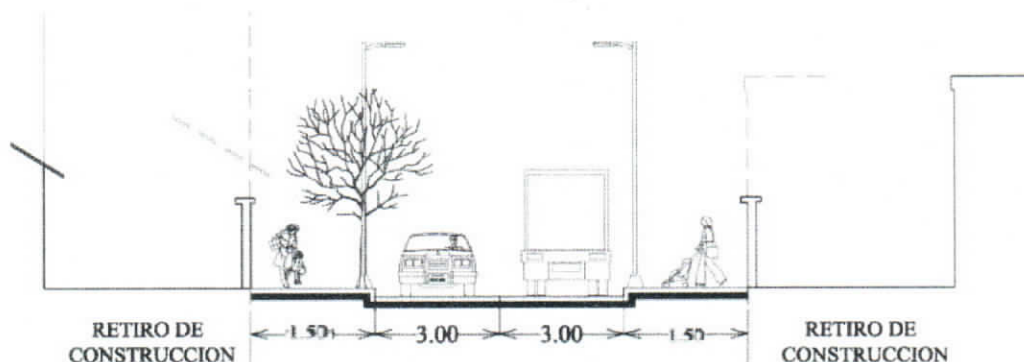


Artículo 65.-Vías colectoras (Av. Urbanas principales).-Su función principal es proporcionar movilidad a los sectores urbanos con las vías arteriales y los sectores residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones). Entre las características a considerar se tienen las siguientes:

- Recogen el tráfico de las vías del sistema local y lo canalizan hacia las vías del sistema arterial rural.
- Distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas.
- Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
- Proveen acceso a propiedades frentistas.
- Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad, lo cual da seguridad de tránsito a peatones.
- Pueden admitir el estacionamiento lateral y horizontal de vehículos, en caso de ser vías de más de 2 carriles por sentido.
- Admiten la circulación de líneas de buses urbanos, intra-cantonales y vehículos de tonelaje menor.

Se regirá a las siguientes características técnicas mínimas sugeridas:

Velocidad de proyecto	50 Km/h
Velocidad máxima de circulación	50 Km/h
Velocidad media de circulación operación	25 – 40 km/h
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles	3 hasta 3,50 m
Control de accesos	Todas las intersecciones son a nivel.
Distancia de visibilidad de parada	40 km/h = 30 m
Radio mínimo de esquinas	3 m.
Separación de calzadas	Señalización horizontal. Pueden tener parterre mínimo de 3,00 m.
Aceras	Mínimo 1,50 m
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	500 – 2.000

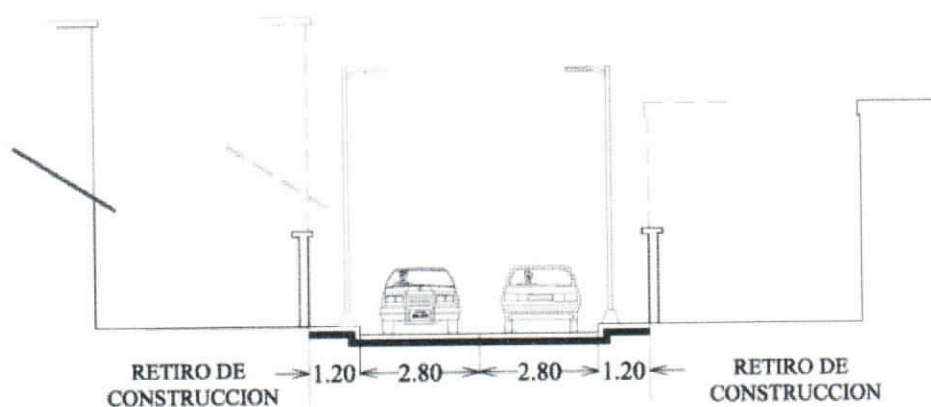


Artículo 66.-Vías locales (calles urbanas).-Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras se ubican en sectores residenciales, pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h. Además los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 m. para conectarse con una vía colectora. Entre las características a considerar se tienen las siguientes:

- Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal.
- Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento).
- Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.
- No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad).
- No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad.
- Permiten el estacionamiento de vehículos.
- La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable.
- La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos.
- No permiten la circulación de líneas de buses.

Se regirá a las siguientes características técnicas mínimas sugeridas:

Velocidad de proyecto	50 Km/h
Velocidad máxima de circulación	40 Km/h
Velocidad media de circulación operación	20 – 35 km/h
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles	2,80 hasta 3,50 m
Control de accesos	La mayoría de intersecciones son a nivel.
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 20 m
Radio mínimo de esquinas	3 m.
Separación de calzadas	Señalización horizontal.
Aceras	Mínimo 1,20 m
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	0-1000



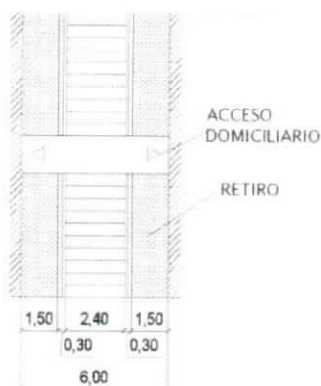
Artículo 67.-Vías peatonales.- estas vías son de uso exclusivo para el tránsito peatonal. Eventualmente pueden ser utilizadas por vehículos que circulan a baja velocidad y en determinado horario, para recolección de basura, emergencias médicas, bomberos y policía. Deberá seguir las siguientes normas:

- Norma INEN 2243 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. vías de circulación peatonal.
- Norma INEN 2245 Accesibilidad de las personas al medio físico. edificios. rampas fijas.
- Norma INEN 2246 Accesibilidad de las personas al medio físico. cruces peatonales a nivel y a desnivel.

Artículo 68.-Senderos.- Es un pequeño camino o huella que permite recorrer con facilidad un área determinada. Los senderos cumplen varias funciones, tales como:

- Servir de acceso y paseo para los visitantes.
- Ser un medio para el desarrollo de actividades educativas.
- Dependiendo de los fines con los que fue construido, un sendero puede ser transitable a pie, a caballo o en bicicleta, y solo excepcionalmente en vehículos motorizados.
- Para apertura de estos deben presentar los respectivos justificativos por parte de los propietarios en caso de ser privados.
- Tomar en cuenta los Planes de manejo en caso de estar en áreas protegidas.

Artículo 69.- Escalinatas.- La circulación es exclusivamente peatonal. El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1, 50 m.



Artículo 70.-Ciclo vías.- Están destinadas al tránsito de bicicletas. Conectan generalmente áreas residenciales y urbanas en general con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo, con lugares con fines turísticos y áreas rurales. Pueden ser combinadas con circulación peatonal. Las ciclo vías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,20 m y de doble sentido 2,40 m. Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las áreas urbanas puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional). Cuando las ciclo vías formen parte de áreas verdes públicas, tendrán un ancho mínimo de 1,80m. Debe considerar las siguientes características funcionales:

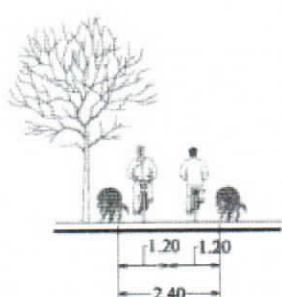
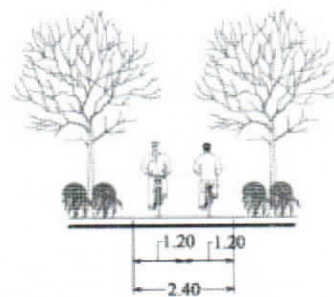
- En los puntos en que se interrumpa la ciclo vía para dar paso al tráfico automotor, se deberá prever un paso cebra para el cruce peatonal, estos puntos estarán debidamente señalizados.
- La iluminación será similar a la utilizada en cualquier vía peatonal o vehicular.
- En el caso en que se contemple un sendero peatonal, éste se separará de la ciclo vía, el cual estará provisto de parqueaderos para bicicletas, los cuales se diseñarán y localizarán como parte de los terminales y estaciones de transferencia de transporte público de la ciudad.
- El carril de la ciclo vía se diferenciará de la calzada, sea mediante cambio de material, textura y color o a través del uso de "tope llantas" longitudinales.
- En todos los casos se implementará la circulación con la señalización adecuada.

Se registrará a las siguientes características técnicas mínimas sugeridas:

Velocidad de proyecto	40 Km/h
Velocidad máxima de circulación	30 Km/h
Pendiente recomendable	3 - 5%
Pendiente en rampas (pasos elevados.)	15% máximo
Radios de giro recomendados	15 km/h = 5 m.; 25 km/h = 10 m.; 30 km/h = 20 m.; 40 km/h = 30 m.
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles	1.20 m



Control de accesos	La mayoría de intersecciones son a nivel.
Radio mínimo de esquinas	3 m.
Separación con vehículos	0.80 m
Separación de calzadas	Señalización horizontal.
Aceras	Mínimo 1,20 m



Artículo 71.- Del diseño de las vías por la Municipalidad.- Serán diseñadas, las vías, colectoras, locales, peatonales y senderos en base a los planes de desarrollo de los entes locales (GAD Provincial, Ministerio de Transporte y Obras Públicas), articulados de acuerdo a las competencias sobre vialidad.

Artículo 72.- Del diseño y construcción de ciertas vías por el urbanizador.- En caso de que las vías se creen en nuevas urbanizaciones privadas estas serán realizadas por el urbanizador, las colectoras, locales y peatonales, sujetándose a lo dispuesto en las ordenanzas vigentes y la Planificación prevista por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos.

Artículo 73.- Del diseño geométrico de las vías.- Se someterán a las siguientes disposiciones y a lo establecido en el Código de Arquitectura y Urbanismo:

Acera: Para determinar el ancho total de una acera, se deberá considerar 1.20 m como base del ancho mínimo para la circulación continua de los peatones y variará de acuerdo al tipo de vía y flujo de peatones.

Ancho de carril: El ancho normalizado de carril de circulación vehicular mínimo será de 3.00 m., su variación estará en función de la velocidad y el tipo de vía.

Carril de estacionamiento lateral o tipo cordón: En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 Km/hora, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2,00 m. En vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento, éste tendrá un ancho mínimo de 2.40 m.

Carril de estacionamiento transversal o en batería: Los estacionamientos transversales, sean a 45°, 60° o 90°, no deben ser utilizados en vías expresas y arteriales, en razón de aspectos de seguridad vial. En vías colectoras pueden ubicarse, requiriendo para ello de un tratamiento adecuado en el que se considere el

área de maniobra que debe ser independiente del área de circulación. Por consiguiente, esta forma de estacionamiento puede adoptarse con mejores resultados sobre vías locales donde la velocidad de opresión es baja y el tratamiento urbano de aceras y vías es diferente.

Ancho de calzada: Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico pertinentes. En vías locales con un solo sentido de circulación, mínimo 4,50 m. y para dos sentidos de circulación, mínimo 6 m sin considerar carril de estacionamiento.

Parterre: Se recomienda un ancho mínimo de 2.00 m. Si se requiere incorporar carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre deberá considerar el ancho de éste, requiriéndose que la reducción del parterre no sea inferior a 1,00 m.

Radios de acera/ calzadas en intersecciones: Se consideran los siguientes radios mínimos:

En vías arteriales y colectoras: 10 m.

Entre vías colectoras y vías locales: 7 m.

Entre vías locales: 5 m.

Entre pasaje y pasaje: 3 m.

En áreas históricas (en las cuales no sean aplicables las normas) se normalizará la calzada entre 5.60 y 7.00 m. como mínimo, y las aceras serán de ancho variable.

Se mantendrá la morfología de la traza urbana y la implantación de la edificación y solo podrá ser variado por un plan urbano de detalle, debidamente aprobado.

Artículo 74.- De los garajes de uso público o privado.- Los estacionamientos se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- El ingreso vehicular; no podrá ser ubicado en las esquinas y se lo realizará desde las calles locales,
- La entrada de vehículos a estacionamientos y garajes; mantendrá el nivel de la acera, reduciendo su nivel desde sesenta (70) cm., de ancho incluido el bordillo, y
- En zonas residenciales; se podrán construir garajes en los retiros frontales, con paredes transparentes o caladas. En ningún caso la ocupación superará el veinticinco (25%) del frente del lote. Las losas serán inaccesibles.

Artículo 75.- De los derechos de vías.- Deberán sujetarse a la Ley de Caminos Decreto Supremo 1351, Registro Oficial 285 de 7 de Julio del 1964, Norma INEN 1678, y las normas previstas entre los artículos 60 al 74 de esta ordenanza. Se acatarán las áreas de protección especial establecidas en el siguiente cuadro:

Tipo de vía o camino	Área de protección	Autorización para construcción.
Vías expresas (Autopistas – Freeways, Estatales)	25 m contados desde el centro (eje) de la vía	30 m para vivienda en áreas rurales, y prohibida en áreas de

Tipo de vía o camino	Área de protección	Autorización para construcción.
		conservación y SNAP.
Vías semiexpresas (Arteriales, Estatales)	25 m contados desde el centro (eje) de la vía	30 m para vivienda en áreas rurales, y prohibida en áreas de conservación y SNAP.
Vías arteriales (secundarias rurales)	15 m contados desde el centro (eje) de la vía	30 m para vivienda, y prohibida en áreas de conservación y SNAP.
Vías colectoras (Av. Urbanas principales)	8 m contados desde el centro (eje) de la vía	8 m para vivienda, desde el final de la acera.
Vías locales (calles urbanas)	5 m contados desde el centro (eje) de la vía	5 m para vivienda, desde el final de la acera.
Vías peatonales	3 m contados desde el centro (eje) de la vía	3 m para vivienda en áreas urbanas, 5 m contados desde el centro de la vía, en áreas rurales, y prohibida en áreas de conservación y SNAP.
Senderos	Ancho de sendero	5 m contados desde el centro de la vía, en áreas rurales, y prohibida en áreas de conservación y SNAP.
Escalinatas	2.5 m contados desde el centro (eje) de la escalinata	3 m contados desde el centro de la escalinata.
Ciclo vías	2.8 m contados desde el centro (eje) de la vía en caso de ser de doble sentido, y 2 m en caso de ser de un solo sentido.	2.8 m contados desde el centro de la vía en caso de ser de doble sentido, y 2 m en caso de ser de un solo sentido.

Sección Cuarta **De la regulación y control de Telecomunicaciones.**

Artículo 76.- Telecomunicaciones.- En lo referente a telecomunicaciones, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a. Se debe evitar la instalación de sistemas de telecomunicaciones en áreas definidas de conservación.
- b. La implantación de sistemas de telecomunicaciones como repetidoras de radio y televisión, deberá realizarse evitando la afección a la población debido a su mayor radiación, además de minimizar el impacto paisajístico a su alrededor. Se privilegiará la instalación de estructuras y

sistemas compartidos entre dos o más operadores, y las autorizaciones de uso de suelo se darán anual.

- c. La implantación de sistemas de telecomunicaciones como antenas de telefonía celular, deberá poseer todo el equipamiento necesario para evitar afecciones a la población a su alrededor y minimizando el impacto paisajístico ya que su instalación se la realiza en zonas urbanas. Se privilegiará la instalación de estructuras y sistemas compartidos entre dos o más operadores, y las autorizaciones de uso de suelo se darán anual.
- d. La implantación de equipamiento para líneas telefónicas fijas se procurará que sean de manera soterrada y de acuerdo a lo que dispone el Reglamento de abonados de CNT.

Sección Quinta

De la regulación y control de redes y equipamiento de energía eléctrica.

Artículo 77.- Energía eléctrica.- En lo referente al manejo de la energía eléctrica, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a. Se evitará el paso de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión por centros poblados a fin de evitar afecciones a la salud humana, debiendo contarse con autorización municipal para el trazado de líneas.
- b. La instalación de tendidos aéreos deberá contar con dispositivos que impidan la colisión o electrocución de aves, principalmente cerca de masas boscosas y áreas protegidas.
- c. Todo trazado de líneas de transmisión eléctrica deberán contar con estudios de impacto ambiental previos a su instalación y operación.

Artículo 78.-De la servidumbre y franjas de protección.- Las redes de transmisión eléctrica se sujetará a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Ley de régimen del sector eléctrico, Reglamento ambiental para actividades eléctricas, Derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas, Líneas Férreas, Zonas de Protección de Oleoductos y Líneas de Transmisión Eléctrica, las disposiciones de la presente Ordenanza, las del Código de Arquitectura y Urbanismo, Normas INEN sobre instalaciones eléctricas. Se acatarán las áreas de protección especial establecidas en el siguiente cuadro:

Tipo de instalación	Área de protección	Autorización para construcción.
1 Kv hasta 15 Kv media tensión	0.7 m contados desde la línea eléctrica.	0.7 m para viviendas en áreas urbanas (alumbrado público).
15 Kv hasta 23 Kv media tensión	0.8 m contados desde la línea eléctrica.	0.8 m para viviendas en áreas urbanas (alumbrado público).
46 Kv de media-alta tensión para distribución subestaciones.	4 m contados desde la línea eléctrica.	4 m para vivienda en áreas urbanas y rurales.
133-138 Kv alta tensión para conexión a	10 m contados desde la línea	No se autoriza en áreas urbanas y las construcciones en el sector



Tipo de instalación	Área de protección	Autorización para construcción.
subestaciones	eléctrica.	rural es a partir de 12 m.
230-250 Kv alta tensión para conexión a estaciones y centrales	15 m contados desde la línea eléctrica.	No se autoriza en áreas urbanas y las construcciones en el sector rural es a partir de 20 m.
500 Kv alta tensión para conexión a estaciones y centrales	30 m contados desde la línea eléctrica.	No se autoriza en áreas urbanas y las construcciones en el sector rural es a partir de 40 m.

Sección Sexta

De la regulación y equipamiento de redes de agua para consumo humano y alcantarillado.

Artículo 79.- Sistemas de dotación de agua para consumo.- En lo referente sistema de dotación de agua segura para consumo humano, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- Para el abastecimiento de urbanizaciones o edificaciones en las áreas urbanas el agua se captará directamente de la red pública municipal.
- En caso de autoabastecimiento de una fuente específica propia, el mismo deberá poseer la autorización de uso y aprovechamiento de la fuente de agua otorgado por SENAGUA ser aprobado por la Dirección de Servicios Públicos y Ambientales Municipal.
- El diseño de las redes de distribución de agua para consumo humano, para las urbanizaciones es de exclusiva responsabilidad de la Dirección de Servicios Públicos y Ambientales municipal, para lo cual el proyectista en caso de una futura urbanización solicitará a la Dirección la aprobación del diseño y presupuesto de la red.
- Para establecer el período de diseño se tomarán en cuenta la calidad y duración de los materiales y equipos que se van a utilizar, pero en ningún caso se proyectarán obras definitivas para un período menor a 30 años.
- Se colocará de manera que un hidrante cubra un radio de 100 m, esto implica que deberá colocarse cada 200 m, alternados en calles paralelas.
- Las conexiones domiciliarias se realizarán de acuerdo con las normas y especificaciones de la Dirección de Servicios Públicos y Ambientales Municipal. Cada conexión debe tener un medidor y caja de registro, la misma que debe ubicarse en un lugar visible en el cerramiento.

Artículo 80.- Sistemas de depuración de aguas servidas.-En lo referente sistema de depuración de aguas servidas, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- Se impulsará la ampliación de los sistemas de saneamiento integral de las aguas residuales procedentes de núcleos poblados a fin de aminorar la carga contaminante y posibilitar los procesos ecológicos asociados.
- Los sistemas de alcantarillado se los realizará por separado (pluvial y Sanitario).
- Las conexiones domiciliarias se realizarán de acuerdo con las normas y especificaciones de la Dirección de Servicios Públicos y Ambientales Municipal. Cada conexión debe tener una caja

- de revisión, la misma que debe ubicarse en un lugar visible de fácil de acceso al interior del predio.
- d. En caso de que las viviendas y/o futuras urbanizaciones sean junto a ríos y/o quebradas, observará la separación que dispone la normativa vigente, para fines de seguridad de la población, en urbanizaciones futuras el trazado urbanístico considerará una calle inmediatamente después de dicha franja de separación para la implementación de las redes marginales y demás servicios; a partir de esta calle se podrá desarrollar las viviendas.
 - e. Por ningún concepto las redes de alcantarillado público podrán planificarse dentro de viviendas o área privada. En este caso deberá implementarse una calle o pasaje.
 - f. La descarga final depurada (a través de un sistema de depuración de efluentes) se transportará mediante colector o emisario al sitio y tipo del cuerpo receptor que será designado por la dirección de servicios públicos y ambientales municipales. Deberá considerar que en el futuro todas las descargas deben ser evacuadas hacia los interceptores sanitarios y Plantas de Tratamiento.
 - g. Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den olor a las aguas residuales y no se elimine en el proceso de depuración.
 - h. La Dirección de Servicios Públicos y Ambientales Municipales, deberá exigir instalaciones de pre-tratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas de contaminantes permitidos según la normativa ambiental vigente TULAS Libro VI anexo 1 Tabla 11 y 12. (ver anexo 4).
 - i. En zonas en donde no exista sistema de alcantarillado, se deberá justificar los sistemas alternativos para el tratamiento de aguas servidas de uso doméstico, con el fin de proteger y no contaminar cursos de agua y medio ambiente del sector.

Sección Séptima

De la regulación de equipamiento para el manejo de residuos sólidos.

Artículo 81.- Manejo de los residuos sólidos.- En lo referente al manejo de los residuos sólidos, deberá observarse las siguientes reglas:

- a. Todos los botaderos ilegales de cualquier tipo deberán ser clausurados, y los sitios que los albergaban deberán ser restaurados a su estado original.
- b. Se prohíbe la quema de residuos sólidos y el depósito fuera de botaderos autorizados y sanitariamente controlados.
- c. Todos los asentamientos poblacionales y viviendas dispersas deberán integrarse al sistema de gestión de residuos, para lo cual el organismo competente deberá facilitar su integración.
- d. La construcción de nuevas plantas de clasificación y tratamiento de residuos o de botaderos controlados deberá realizarse fuera de áreas cercanas a asentamientos humanos, de alto valor ecológico o paisajístico.
- e. Los depósitos de chatarra deberán contar con los permisos de funcionamiento respectivos de la autoridad competente. Pero en general deberán minimizar y en lo posible evitar la afección al ambiente y al paisaje rural o urbano.



- f. Los tachos de recolección en las áreas urbanas se colocaran en puntos estratégicos y con los distintivos que indiquen que tipo de desecho se debe colocar, la separación entre tachos no excederá los 60 m.

Sección Octava

De la regulación y control de Infraestructura complementaria.

Artículo 82.- Definición y caracterización.-Se consideran infraestructuras complementaria del territorio aquellas que prestan servicios para transporte de materia prima y elaborada que permiten el desarrollo de las actividades económicas; permite la comunicación local, nacional e internacional y contribuyen al desarrollo regional y nacional. Entre las que se encuentra en el territorio tenemos las siguientes:

- a. Acueducto y tubería de dotación de agua para consumo a la ciudad de Quito sector de Papallacta.
- b. Oleoductos de transito de hidrocarburos.

Artículo 83.-De la servidumbre y franjas de protección.-Las infraestructuras están sujetas a normas establecidas por Ley, se acatarán las áreas de protección especial establecidas en el siguiente cuadro:

Tipo de estructura	Área de protección	Autorización para construcción.
Acueducto de Papallacta	15 m contados desde el eje del acueducto	20 m para construcción de viviendas.
Tubería de presión para dotación de agua a la ciudad de Quito	5 m contados desde la línea de tubería eje.	5 m para construcción de viviendas.
Poliducto Quito-Shushufindi	15 m contados desde la línea de tubería eje.	A partir de 15 m en áreas urbanas y 20 m en áreas rurales.
Oleoducto de Crudos Pesado OCP	15 m contados desde la línea de tubería eje.	A partir de 15 m en áreas urbanas y 20 m en áreas rurales.
Oleoducto Transecuatoriano SOTE	15 m contados desde la línea de tubería eje.	A partir de 15 m en áreas urbanas y 20 m en áreas rurales.
Acueductos futuros a elaborarse	3 m contados desde el eje del acueducto	5 m para construcción de viviendas.

CAPÍTULO V

NORMAS GENERALES DE REGULACIÓN Y CONTROL PARA EL DESARROLLO.

Sección Primera

De la ocupación, uso y lotización.

Artículo 84.- Formas de ocupación del suelo.- Se refiere principalmente a las características de espacio para las cuales se construye una edificación, tomando en cuenta el uso de este y para qué propósito se lo está ocupando, para lo cual se cuenta con la cartografía de uso y ocupación del suelo.

Artículo 85.-Lote y predio.- Un lote se define como una fracción de un terreno. Es decir que el lote es una unidad menor de un terreno. Esta norma establece las dimensiones mínimas que deben tener las áreas útiles de terreno, siguiendo las recomendaciones de la norma NTEINEN 1608.

Artículo 86.-Dimensiones de Lote o predio urbano.- El área mínima admisible para un lote individual destinado a la vivienda en áreas urbanas será de 200 m². Sin embargo, para proyectos que no cuenten con factibilidad de alcantarillado sanitario, dependiendo de las pendientes del terreno, podrán tener las siguientes extensiones:

- Hasta 15% de pendiente se permitirá lote mínimo de 200 m².
- Hasta el 20% de pendiente se permitirá lote mínimo de 300 m².
- Hasta el 25% de pendiente se permitirá lote mínimo de 400 m².
- Hasta el 30% de pendiente se permitirá lote mínimo de 800 m².
- Con el área mínima de 200 m², el frente mínimo admisible para un lote individual destinado a vivienda será de 10 m.
- Con el área mínima de 300 m², el fondo mínimo admisible para un lote individual destinado a vivienda será de 15 m. En casos especiales de integración de parcelas existentes, re-lotización o reforma de lotizaciones existentes o lotización de terrenos de forma irregular, se permitirá una tolerancia del 5% en el área mínima y del 10% en el frente y el fondo mínimo de los lotes.
- En proyectos especiales tales como: viviendas de interés social, legalizaciones de territorios informales, entre otros, que sean impulsados y/o aprobados por los organismos competentes, la dimensión del lote mínimo será de 108 m² con un frente mínimo de 6 m.

Artículo 87.-Dimensiones de Lote o predio rural.- En el caso del sector rural este se encontrará especificado por el uso que este destinado o de acuerdo a la zonificación que se pueda dar a estos y estarán sujetos a las siguientes disposiciones:

- Los predios que se encuentren en las zonas de Conservación, Protección, Recuperación, Protegidas Nacionales, Agrícolas y Pecuarias, el área mínima será de 5000 m², por lo que se prohíbe la fragmentación inferior a estas dimensiones.
- Los predios que se encuentren en las zonas Forestales, el área mínima será de 2000 m², por lo que se prohíbe la fragmentación inferior a estas dimensiones.
- Los predios que se encuentren en las zonas de Recreación y turismo rural, industriales y mineras el área de lote mínimo serán de 500 m², por lo que se prohíbe la fragmentación inferior a estas dimensiones.



Sección Segunda
De las subdivisiones.

Artículo 88.- De la subdivisión.- Es el fraccionamiento de un predio hasta en diez (10) lotes. Ninguna autoridad municipal podrá autorizar subdivisiones que no respeten la zonificación establecida por esta Ordenanza.

Artículo 89.- De toda subdivisión.- Toda subdivisión que sobrepase los mil metros cuadrados (1000 m²) deberá acatar lo estipulado en el art 424 COOTAD, de acuerdo a la siguiente tabla:

Lote m².	% de áreas verdes.
0-999,99	0
1000-1800,99	15
1801-2600,99	17
2601- 3100,99	18
3101 –4000,99	20
4001 - 5000	22
➤ 5000	25

En caso de que el terreno a subdividir sea menor o igual a mil metros cuadrados (1000 m²), se realizará la compensación con pago de dinero según el avalúo catastral de acuerdo a la siguiente tabla:

Lote m².	% de compensación de pago.
< 400	0
400-1000	15

Artículo 90.- De la aceptación de pasajes.- Serán de tres (3) metros de ancho hasta treinta (30) metros de longitud y hasta cubrir cuatro (4) lotes. De seis (6) metros de ancho para más de 5 lotes y hasta una longitud de sesenta (60) metros.

Artículo 91.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.-“De conformidad con la ley, en caso de partición judicial de inmuebles los jueces ordenarán que, de conformidad con la ley, se cite con la demanda al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo Concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados solicitarán al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición” Art 473 del COOTAD.

Sección Tercera
De las edificaciones y construcciones.

Artículo 92.-Edificabilidad del suelo.-Las características de implantación de la edificación, volumen de construcción, división del suelo y de densidad, se asignan de acuerdo al uso de suelo donde se encuentra.

Artículo 93.-Características de Edificabilidad en zonas de conservación, regeneración y mejora.- Las características de ocupación del suelo para vivienda en esta categoría son:

- a. Tipo de implantación: aislada.
- b. Altura de la edificación: máximo un piso.
- c. Retiro frontal 5 m.
- d. Retiros mínimos: lateral 3 m; posterior 3 m.
- e. Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 0,3%. El área utilizada para vivienda no superará los 100 m² de implantación y será de un piso. Adicionalmente podrá emplearse para vivienda el espacio bajo cubierta siempre y cuando este no supere el 50% del área en planta baja, y no se generen paredes perimetrales. De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal de la parcela, sujetándose a los porcentajes de COS establecido.
- f. Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.
- g. Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán elementos vegetales propios de la zona.

Artículo 94.- Publicidad en zonas de conservación y regeneración.- Se prohíbe en estas categorías la publicidad exterior, tanto sobre soporte artificial comonatural, árboles, laderas, etc. La publicidad que se llegará a ubicar sobre el área denominada derecho de vía, se regulará de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 95.-Características de Edificabilidad en zonas agrícolas y pecuarias.-Las características de ocupación del suelo en la vivienda esta categoría son:

- a. Tipo de implantación: aislada
- b. Altura de la edificación: máximo dos piso
- c. Retiro frontal 5 m.
- d. Retiros mínimos: lateral 3 m; posterior 3 m.
- e. Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 15%.
- f. Coeficiente de utilización del suelo (CUS): 30%
- g. Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

Artículo 96.-Emplazamiento de instalaciones, infraestructuras y edificaciones permitidas en zonas forestales de producción, agrícolas y pecuarias.- Deberá observarse lo siguiente:

- a. En el caso de bodegas de almacenamiento de material y productos (materia prima y terminados), se condicionaran a procesos técnicos-administrativos, y a la aprobación de las autoridades competentes.



- b. Evitar la afectación al paisaje.
- c. Los invernaderos a implantarse, no superarán los 500 m² de superficie por unidad, los cuales deberán someterse a la aprobación de las autoridades competentes (MAGAP, Dirección de Infraestructura, Equipamiento y Mantenimiento, Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos).
- d. En caso de poseer depósitos de desechos y/o residuos estos deberán poseer un Plan de Manejo Ambiental y tener procesos de buenas prácticas ambientales y la infraestructura se someterá a la aprobación de las autoridades competentes (Ministerio del Ambiente y Dirección de Servicios Públicos y Ambientales del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos).
- e. En el caso de establos e infraestructura de crianza industrial de animales, granjas porcinas entre otros, se autorizará la construcción previa a presentación de planos, y a verificación de procesos de certificación ambiental con las autoridades competentes (Ministerio del Ambiente, Dirección de Infraestructura, Equipamiento y Mantenimiento y Dirección de Servicios Públicos y Ambientales del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos).
- f. En caso de instalación de hangares, infraestructura de actividades de piscicultura, infraestructura de producción de leche, se autorizará la construcción previa a presentación de planos, y a verificación de procesos de certificación ambiental con las autoridades competentes (Ministerio del Ambiente, Dirección de Infraestructura, Equipamiento y Mantenimiento y Dirección de Servicios Públicos y Ambientales del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos).
- g. Se promoverá el aprovechamiento de aguas residuales domésticas y de producción para su tratamiento y posterior uso agrícola, así como el empleo de tecnologías que optimicen este uso.
- h. Tipo de implantación: se recomienda aislada, sin embargo se deberá justificar la construcción en caso de que no sea así.

Artículo 97.-Características de Edificabilidad en zonas de recreación y turismo rural.-Las características de ocupación del suelo para vivienda y pernoctación en esta categoría son:

- a. Tipo de implantación: aislada.
- b. Altura de la edificación: máximo dos piso.
- c. Retiro frontal 5 m.
- d. Retiros mínimos: lateral 3 m; posterior 3 m.
- e. Coeficiente de ocupación (COS): 16%.
- f. El área utilizable para vivienda no superará los 120 m², de implantación y será de
- g. uno o dos pisos.
- h. La vivienda de un piso podrá utilizar el espacio bajo cubierta, siempre y cuando no supere el 50% del área en planta baja, y no se generen paredes perimetrales.
- i. La edificación empleada para vivienda podrá ser máxima de dos pisos, en este caso no se permitirá el desarrollo de áreas habitables bajo cubierta. Coeficiente de utilización del suelo (CUS): 24%.
- j. De requerirse otros espacios edificados, estos podrán emplazarse únicamente si están destinados a potenciar el uso principal para el que fue destinado, sujetándose a los porcentajes de COS establecido.
- k. Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

Artículo 98.-Características de Edificabilidad en zonas mineras.- Las características de ocupación del suelo en esta categoría son:

- a. Se prohíbe edificaciones para vivienda.
- b. Toda infraestructura deberá ser autorizada previo a presentación de planos, y a verificación de procesos de certificación ambiental con las autoridades competentes.
- c. Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

Artículo 99.-Características de Edificabilidad en zonas de proyectos Estratégicos Nacionales.- Las características de ocupación del suelo en esta categoría son:

- a. Estos deberán contener todos los estudios ambientales, estructurales y sociales y serán presentados al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijosprevia a su construcción.
- b. Características de la construcción en términos generales: Los materiales de las edificaciones deben reducir al máximo el impacto en el paisaje.

Artículo 100.-Características de Edificabilidad en zonas industriales.- Las características de edificabilidad de ocupación del suelo en esta categoría son:

- a. El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos, a través de las direccionesde Infraestructura,Equipamiento y Mantenimiento y Servicios Públicos y Ambientales y previo informe favorable de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o del organismo que en el futuro asumiere sus funciones, autorizará la implantación de actividades industriales o productivas de alto, mediano o bajo impacto, de conformidad con la ordenanza vigente.
- b. Asimismo, para aquellas actividades industriales o productivas implantadas, con anterioridad a la presente Ordenanza, en las categorías de ordenación, cuyos niveles de uso sean de produccióny extracción, se podrá autorizar que continúen en dicha implantación, siempre que los propietarios pidan acogerse voluntariamente a un diagnóstico ambiental, a través del cual se dé cumplimiento a los requerimientos técnicos y ambientales exigidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos.
- c. En lo referente a estas áreas se establecerá como reserva de suelo para la implantación de uso industrial, y se contará con un plan de cada zona para establecer los tamaños de los lotes, tipo de industria y demás características.
- d. Retiros industriales; para las industrias que por su naturaleza lo requieran, podrán establecerse retiros especiales, mayores a los previstos en la zonificación respectiva. No se permitirán ninguna clase de construcción sobre los retiros establecidos;
- e. La disposición de desechos sólidos industriales; se sujetarán a las normas de lasDirecciones de Servicios Públicos y Ambientalesde Infraestructura, las del Código de arquitectura y urbanismo en razón de la materia, conforme a la Ley; y,
- f. Los vertidos industriales; estarán sometidos a las disposiciones de la Unidad de Servicios Públicos y Ambientales, y demás organismos competentes en la materia (Ministerio del Ambiente), conforme a la Ley.



Sección Cuarta
De las edificaciones y construcciones en zonas urbanas.

Artículo 101.-Características de Edificabilidad en zonas urbanas.-Las características de edificabilidad de ocupación del suelo para residencial, mixtos en esta categoría son:

Parroquia	Baeza								
Categoría	Tipo de implantación	Lote Mínimo m ²	Retiro Frontal	Retiro lateral 1	Retiro lateral 2	Retiro Posterior	COSP .B. %	COS TOTA L %	Nº pisos
A	Aislada	200	3	3	3	3	24	96	4
B	Pareada	200	3	3	Sin retiro	3	42	168	4
C	Continua	200	3	Sin retiro	Sin retiro	3	60	240	4
D	Continua L.F.	200	Sin retiro	Sin retiro	Sin retiro	3	85	340	4

Parroquia	Cosanga								
Categoría	Tipo de implantación	Lote Mínimo m ²	Retiro Frontal	Retiro lateral 1	Retiro lateral 2	Retiro Posterior	COSP .B. %	COS TOTA L %	Nº pisos
A	Aislada	200	3	3	3	3	24	72	3
B	Pareada	200	3	3	Sin retiro	3	42	126	3
C	Continua	200	3	Sin retiro	Sin retiro	3	60	180	3
D	Continua L.F.	200	Sin retiro	Sin retiro	Sin retiro	3	85	255	3

Parroquia	Cuyuja								
Categoría	Tipo de implantación	Lote Mínimo m ²	Retiro Frontal	Retiro lateral 1	Retiro lateral 2	Retiro Posterior	COSP .B. %	COS TOTA L %	Nº pisos
A	Aislada	200	3	3	3	3	24	48	3
B	Pareada	200	3	3	Sin retiro	3	42	84	3
C	Continua	200	3	Sin retiro	Sin retiro	3	60	120	3
D	Continua L.F.	200	Sin retiro	Sin retiro	Sin retiro	3	85	170	3



Parroquia Papallacta									
Categoría	Tipo de implantación	Lote Mínimo m ²	Retiro Frontal	Retiro lateral 1	Retiro lateral 2	Retiro Posterior	COSP .B. %	COS TOTA L %	Nº pisos
A	Aislada	200	3	3	3	3	24	72	4
B	Pareada	200	3	3	Sin retiro	3	42	126	4
C	Continua	200	3	Sin retiro	Sin retiro	3	60	180	4
D	Continua L.F.	200	Sin retiro	Sin retiro	Sin retiro	3	85	255	4

Parroquia San Francisco de Borja									
Categoría	Tipo de implantación	Lote Mínimo m ²	Retiro Frontal	Retiro lateral 1	Retiro lateral 2	Retiro Posterior	COSP .B. %	COS TOTA L %	Nº pisos
A	Aislada	200	3	3	3	3	24	96	4
B	Pareada	200	3	3	Sin retiro	3	42	168	4
C	Continua	200	3	Sin retiro	Sin retiro	3	60	240	4
D	Continua L.F.	200	Sin retiro	Sin retiro	Sin retiro	3	85	340	4

Parroquia Sumaco									
Categoría	Tipo de implantación	Lote Mínimo m ²	Retiro Frontal	Retiro lateral 1	Retiro lateral 2	Retiro Posterior	COSP .B. %	COS TOTA L %	Nº pisos
A	Aislada	200	3	3	3	3	24	96	4
B	Pareada	200	3	3	Sin retiro	3	42	168	4
C	Continua	200	3	Sin retiro	Sin retiro	3	60	240	4
D	Continua L.F.	200	Sin retiro	Sin retiro	Sin retiro	3	85	340	4

Para el caso de edificaciones que superen los 2 pisos en el centro poblado de Cuyuja y que superen los 3 pisos en el centro Poblado de Papallacta deberán realizar estudios de suelo previos que garanticen su seguridad.

Artículo 102.-De las edificaciones de hormigón armado que soliciten su ampliación.- Se realizará cumpliendo las siguientes normativas:

- Mantenerse dentro de lo que determina la zonificación, uso del suelo y altura permitida.
- La intervención; a realizarse estará enmarcada a propiciar una adecuada integración con el tipo y características arquitectónicas del entorno inmediato de la ciudad (altura, volado, fachada, etc.).
- Planos estructurales; con los que se construyó o informe de responsabilidad técnica sobre la factibilidad estructural de ampliación por parte de una ingeniera o ingeniero civil calificado, y



d) Cisterna y equipo hidroneumático para edificaciones mayores a tres pisos.

Artículo 103.- De las edificaciones.- Se sujetarán a las especificaciones de la respectiva zonificación; de acuerdo a lo establecido en el Código de Arquitectura y Urbanismo en lo relacionado con paredes divisorias, iluminación, ventilación, ductos de basura y a las siguientes normas generales:

a) Los retiros frontales serán ornamentados en ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones, salvo lo que se establece sobre estacionamientos.

b) En las edificaciones de uso comercial y servicios; los retiros frontales serán tratados y considerados como de uso peatonal mediante la construcción de portales.

c) Los cerramientos tendrán una altura máxima de dos (2) metros y rematados con una cornisa que guarde armonía con las edificaciones. El cerramiento será continuo y mixto. Los cerramientos frontales en caso de colindar con elementos naturales o constructivos de carácter público (quebradas, jardines, complejos turísticos, educacionales, etc.), podrán realizar un antepecho de un (1) metro de altura continuo o calado y/o una reja metálica. No se permitirá propaganda comercial más que la identificación o razón social del negocio.

d) Los Voladizos se permitirán siempre y cuando los edificios contiguos lo tengan, propiciando siempre la unidad morfológica de la manzana. En caso de edificación en línea de fábrica su altura mínima será de dos (2) metros con cincuenta (50) centímetros; y,

e) Las culatas de las edificaciones deberán ser enlucidas o resanadas y pintadas de color blanco, siempre y cuando no exista construcción adyacente.

Artículo 104.-De laSupresión de barreras arquitectónicas para discapacitados.- En todos los edificios cuyos usos suponga acceso libre del público y en las aceras, se aplicará lo dispuesto en el Código de Arquitectura y Urbanismo sobre supresión de barreras arquitectónicas para discapacitados, y la norma INEN 2243, 2244 y 439.

Artículo 105.- De la ornamentación.- Todos los predios localizados en zonas urbanas que cuenten con retiros deberán contar con ornamentación en el frente del lote de acuerdo a los sectores de uso y zonificación y a lo que especifique la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Artículo 106.- De las construcciones en propiedad horizontal.- A más de sujetarse a las especificaciones generales para toda edificación, observarán las disposiciones siguientes:

a) Cisterna y equipo hidroneumático para edificaciones mayores a tres pisos, y

b) Medidores de agua potable y energía eléctrica individuales, ubicados en lugares que faciliten su lectura.

Artículo 107.- De los edificios para ampliación, remodelación o demolición.- Se sujetaran a las normas contenidas en la presente ordenanza y a todas las ordenanzas remitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos así como a las leyes y reglamentos y vigentes en el Ecuador.

Artículo 108.- De la ocupación provisional de los predios.- En predios donde el uso no sea compatible o prohibido todos los predios podrán autorizarse con carácter provisional, usos recreativos, comerciales, para estacionamientos y publicidad. Las edificaciones construidas deben tener carácter provisional y tipo desmontable. Queda prohibida la utilización de los retiros frontales establecidos por la zonificación.

La autorización para ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de dos (2) años. Pasado este lapso, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Quijos podrá requerir o disponer la demolición o desmontaje de las instalaciones sin derecho a indemnización.

Igualmente, ésta ocupación provisional no justifica al propietario ante el Municipio de sus obligaciones, por tener un predio no construido.

Artículo 109.- De los proyectos y diseños estructurales.- Los mismos observarán las normas básicas y recomendaciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC, parte reglamentaria, volumen I, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y el Código de Arquitectura y Urbanismo; debiendo además, observarse lo siguiente:

- a) Cuando en estos documentos; no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionado con el análisis y diseño sismo-resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que están de acuerdo con las mejoras y modernas prácticas de la ingeniería estructural, y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en el Ecuador; y,
- b) En la memoria descriptiva del análisis y diseño estructural; deberá incluirse claramente expresados, los criterios estructurales generales y los parámetros básicos utilizados en el diseño sismo-resistente del edificio y además de los correspondientes estudios de suelos.

Sección Quinta

De la declaratoria de propiedad horizontal.

Artículo 110.- Del régimen de propiedad horizontal.- Las edificaciones que alberguen dos o más unidades de viviendas, oficinas y locales comerciales u otros bienes, que sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

Artículo 111.- De las edificaciones construidas previo a la aprobación.- Construidas antes de la aprobación de la presente Ordenanza que opten por constituirse en propiedad horizontal, deberán presentar lo siguiente:

- a) Planos arquitectónicos y de instalaciones actualizados,
- b) Circulaciones comunes de ancho no menor a un (1) metro,
- c) Cuadro de áreas, linderos, áreas verdes y alícuotas especificadas con detalle,
- d) Informe técnico sobre la estabilidad estructural, por parte de un ingeniero civil registrado en SENECYT o planos estructurales con los cuales se construyó la obra, y
- e) Reglamento de uso, funcionamiento y administración.



Artículo 112.- De las nuevas edificaciones.- A construirse y que pretendan constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal se contemplará lo siguiente:

- a) Los edificios se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en esta Ordenanza y las normas específicas contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo;
- b) Presentarán planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas aprobados;
- c) Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente, así como tomas de agua, en caso de incendio;
- d) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera, que cada departamento tenga su propia instalación, hasta conectar con la red general de bajantes o colectores del edificio;
- e) Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general. La iluminación de espacios comunales, escaleras, corredores, galerías y áreas de exteriores, con medidor exclusivo;
- f) Las losas de entepiso serán de hormigón armado no menor de 20 cm. de espesor; y,
- g) En caso de sobrepasar los cuatrocientos cincuenta (450) m², de construcción o más de tres (3) unidades de vivienda y/o tres pisos se exigirá planos y firma de responsabilidad de ingenieros eléctricos e hidro-sanitarios.
- h) Cuadro de áreas, linderos, áreas verdes y alícuotas especificadas con detalle,
- i) Reglamento de uso, funcionamiento y administración.

Artículo 113.- De la construcción una vez aprobado el proyecto.- Durante la construcción, el Municipio a través del Cuerpo de Bomberos, podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

Sección Sexta **De las urbanizaciones o crecimiento urbano.**

Artículo 114.- De las urbanizaciones.- Son divisiones que exceden de diez (10) lotes y se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en esta Ordenanza y a las normas generales de esta sección.

Artículo 115.- De la urbanización y su sistema vial de uso público.- Estará integrado al Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial y particularmente al Plan Regulador Urbano donde se encuentran los proyectos viales correspondientes.

Artículo 116.- De los proyectos de urbanización.- Deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de infraestructura como: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfono establecidos por los organismos competentes (Dirección de Servicios Públicos y Ambientales, Dirección de Infraestructura, Equipamiento y Mantenimiento del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón

Quijos, Empresa Eléctrica Quito S.A., Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT) y someterse a su aprobación previápara su presentación ante el Concejo Cantonal.

Todo urbanizador construirá y entregará sin costo a la Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos las redes de infraestructura como alcantarillado, agua potable, aceras, bordillos, adoquinado o empedrado, de acuerdo al párrafo anterior.

Deberá considerarse las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, su Reglamento, el Código de Arquitectura y Urbanismo, incluyendo los reglamentos internos del Cuerpo de Bomberos.

Artículo 117.- De los lotes de una urbanización.- Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán la superficie y frente mínimos establecidos en la zonificación respectiva.

Artículo 118.- De la urbanización, zonas verdes y equipamiento comunal.- Se contemplarán áreas para zonas verdes y equipamiento comunal, cuya superficie se determinará en función de los requerimientos, por el número de habitantes proyectado. En todo caso, esta área no será inferior al quince por ciento (15 %) de la superficie urbanizable del terreno (área útil) y se ubicará con frente a una calle.

Artículo 119.- Del impedimento para espacios verdes y equipamiento comunal.- No podrán ser considerados, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías vehiculares, férreas, autopistas, canales abiertos, riberas de ríos o quebradas, las vecinas a terrenos inestables, las zonas inundables y/o que presenten pendientes superiores al treinta por ciento (30%).

Artículo 120.- Del Registrador de la Propiedad.- Se abstendrá de registrar las escrituras, sin antes haber recibido la aprobación del Consejo Cantonal. Su incumplimiento acarreará la nulidad de la inscripción.

Artículo 121.- De las áreas destinadas al servicio público a favor de la municipalidad.- Deberán ser entregadas a la Municipalidad una vez que estén terminadas, de acuerdo al proyecto aprobado y con el informe favorable de las Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial y Servicios Públicos y Ambientales. El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta la entrega oficial al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos como lo dictamina el art 479 del COOTAD.

Artículo 122.- Del predio limitado o atravesado por un río o quebrada.- Mantendrá una franja de protección mínima a cada lado de acuerdo al orden del cuerpo fluvial, como ríos y quebradas, medidos horizontalmente desde la ribera, o borde superior. El mantenimiento y la conservación serán realizados por el frentista.

Artículo 123.- De las urbanizaciones de interés social.- A crearse a partir de esta Ordenanza, estarán sujetas a reglamentaciones particulares y regidas por ordenanzas específicas, considerando el área mínima del lote de 108 m², con un frente mínimo de 6 m y 18 m de fondo para construcciones de tipo continuo.



Sección Séptima

De los solares (lotes) no construidos y casas abandonadas.

Artículo 124.- Determinación de los solares no construidos.- Se considera como solares no edificados, aquel sobre los cuales no se levante construcción alguna, o que tengan edificaciones cuya construcción mínima habitable no supere los 36 m².

Artículo 125.- Condiciones de presentación.- Los solares no edificados se dotarán de cerramientos y se mantendrán limpios. El solar podrá ser objeto de siembra de vegetación ornamental con el correspondiente mantenimiento, a fin de mantenerlo libre de basura, maleza, roedores y más elementos extraños o insalubres.

Artículo 126.- De los solares no edificados y casas abandonadas.- Con el fin de evitar la especulación, propiciar un mejor uso y oferta del mismo, se cobrará adicional el impuesto anual del dos por mil (2‰) del avalúo catastral a todo solar no construido o con edificación obsoleta o abandonada que atente a la seguridad y este ubicado dentro del área urbana con factibilidad de servicios básicos.

Artículo 127.- De los solares destinados a estacionamiento de vehículos.- Los propietarios deberán obtener del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos la respectiva autorización, demostrar su idoneidad y permanente funcionamiento como tal. Para estar exento del recargo por lote no construido y deberá ser pavimentado en su totalidad.

La circulación dentro del predio, deberá permitir la entrada y salida de vehículos y, en ningún caso, se permitirá estacionar en la zona de circulación, soportales o aceras. Los espacios deberán ser definidos claramente sobre el pavimento con pintura amarilla. En el interior de los solares se deberá construir un servicio higiénico para uso público diurno, al que deberá darse adecuado mantenimiento.

Artículo 128.- Del incendio, terremoto u otra causa similar.- Si por estas causas una edificación quedare en condiciones inhabitables, no habrá lugar al recargo de que trata esta sección en los cinco (5) años, inmediatos al siniestro.

Artículo 129.- Del dominio transferido en solares sujetos al recargo.- Le corresponde al vendedor entregar saneando dicho impuesto, mientras que para el comprador, éste recargo se aplicará a partir del segundo año de la fecha de la respectiva escritura.

Sección Octava

Consideraciones adicionales para control y regulación del suelo.

Artículo 130.- Evaluación de impacto ambiental.- Para los usos de suelo que se encuentren dentro de la categoría de uso “condicionado”, el establecimiento de éstos se sujetará a procesos técnico – administrativos aprobados por la autoridad ambiental competente (Dirección de Servicios Públicos y Ambientales y Ministerio del Ambiente), previo cumplimiento de los demás requisitos exigidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos.

Artículo 131.- Cambio de uso de suelo.- El Concejo Cantonal podrá aprobar solicitudes de cambio de uso de suelo rural si no se encuentra dentro de las clases de condicionado y/o prohibidos, establecido en la presente ordenanza.

Artículo 132.- Edificaciones en terrenos con pendientes.- En todo el territorio del Cantón se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación, en terrenos con pendientes mayores al 30%.

Artículo 133.- Diseño y emplazamiento de las edificaciones.- El diseño y emplazamiento de las edificaciones deberán integrarse al medio físico existente, y por lo tanto respetarán la presencia de cursos de agua, vistas y otros elementos paisajísticos.

Artículo 134.- Emplazamiento de equipamientos.- El equipamiento en general solo podrá implantarse en las categorías de ordenación cuyo nivel de uso es el de urbano y en comunidades dispersas donde la densidad poblacional sea importante, cuando se acredite la necesidad de su ubicación y cumpla con todos los requisitos impuestos por la autoridad competente.

De requerirse el emplazamiento de equipamientos en categorías de ordenación diferentes, su emplazamiento se condicionará a la realización de estudios específicos y al informe favorable de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Artículo 135.- Usos de comercio menor y afines a la vivienda.- En asentamientos existentes y siempre que se encuentren ubicados en categorías de ordenación con niveles de uso de producción, conservación y recuperación, se permitirá el emplazamiento de comercio menor, siempre que se encuentren ocupando parte del área destinada a vivienda, y den frente a vías carrozables. No se permitirá en estos establecimientos el expendio de productos considerados como peligrosos.

Artículo 136.- Usos de suelo para estacionamiento de transportes.- para el caso de este uso catalogado como MI10.1, debe contar con el respectivo permiso anual, en las áreas destinadas para este fin.

Artículo 137.- Márgenes de protección.- En lo referente a la categoría de ordenación “Áreas de protección de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua y lagunas”, localizadas alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce. Los márgenes se establecen de acuerdo al orden de los ríos como lo indica el siguiente cuadro:

Orden de Hidrografía	Ancho del río en metros	Margen de protección de cada lado en metros	Ancho de quebrada en metros	Margen de protección de cada lado en metros
1	3	5 a partir del borde superior	Menor a 0,5	0,5 a partir del borde superior
2	3 a 5	8 a partir del borde superior	0,5 a 1	1,5 a partir del borde superior
3	5 a 8	12 a partir del borde superior	1 a 2	2 a partir del borde superior
4	8 a 20	20 a partir del borde superior	2 a 3	4 a partir del borde superior
5	Mayor a 20	30 a partir del borde superior		

A todos los cursos de agua que no se encuentren cartografiados se aplica las márgenes establecidas de acuerdo al ancho del cauce.

Las áreas de protección se sujetan a excepciones de acuerdo a la categoría de ordenación, en especial áreas mineras y recreación y turismo y proyectos estratégicos nacionales.

Artículo 138.- Aprobación e informes.- Toda construcción a implantarse en el área rural del cantón deberá sujetarse a las normativas expuestas para cada categoría de ordenación y la aprobación respectiva por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos; además deberá contarse con informe favorable de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o el que lo sustituya a futuro.

CAPÍTULO VI DE LOS PROCEDIMIENTOS.

Sección Primera Generalidades.

Artículo 139.- De los trabajos con planificación arquitectónica y de diseño especializado.- Sean estos de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicación, para lo cuales se requiera, de la aprobación municipal, deberán ser ejecutadas bajo la responsabilidad de un profesional arquitecta/o, ingeniera/o, inscritos en el SENESCYT, y debidamente registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos.

Artículo 140.- De la intervención arquitectónica.- Para dividir un terreno, intensificar la utilización del suelo, urbanizar, construir nuevas edificaciones, ampliar, modificar o restaurar construcciones existentes, se respetaran las normas de zonificación establecidas por esta Ordenanza, las regulaciones contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo, y el Código Ecuatoriano de la Construcción.

Artículo 141.- De las edificaciones con aprobación municipal.- Se realizarán bajo tres formas de intervención:

- a) Los trabajos varios; las intervenciones menores a cuarenta metros cuadrados (40 m^2) no requiere aprobación de planos, pero si un esquema gráfico arquitectónico y estructural de lo que se va a realizar con responsabilidad y seguimiento técnico por parte de un arquitecta/o, ingeniera/o; intervención que se realizará por una sola vez y deberá estar dentro de lo que permite la zonificación, uso de suelo y morfología del sector;
- b) Con aprobación de planos arquitectónicos y estructurales; en construcciones mayores de cuarenta metros cuadrados (40 m^2) deben ser ejecutadas bajo la responsabilidad de un profesional arquitecta/o, ingeniera/o civil; y,
- c) La asesoría técnica; de las construcciones de interés social, mediante prototipos de edificación realizados por instituciones públicas, colegios profesionales e instituciones privadas sin fines de lucro, aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos y bajo la fiscalización de un profesional arquitecta/o, ingeniera/o civil.

Artículo 142.- Del informe de regulación municipal IRM.- Será expedido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; a pedido del propietario o cualquier persona que tenga interés,

previo al pago de la especie valorada en Tesorería Municipal. El informe de regulación municipal tiene un período de validez de un (1) año, contado a partir de la fecha de su expedición, el mismo será tramitado en el plazo de hasta cinco (5) días laborables. Y se someterá a la respectiva zonificación determinada en la presente Ordenanza.

Artículo 143.- De la aprobación de los planos.- Tendrá la siguiente regulación:

a) Toda nueva construcción, reconstrucción o ampliación de una edificación con excepción dispuesta en el art 141 literal a; requerirá la aprobación de planos arquitectónicos y estructurales por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial como también de la Dirección de Infraestructura, Equipamiento y Mantenimiento respectivamente, y deberán sujetarse a los formatos establecidos en las normas INEN 567, 568, 569, los planos deberán presentarse con la firma del propietario o su representante legal y del arquitecta/o, ingeniera/o respectivamente;

b) Para la aprobación de planos de edificación; se presentarán los siguientes documentos:

1. Informe de regulación municipal (IRM),
2. Copias de escritura pública,
3. Copia del pago del impuesto predial del año en curso,
4. Formulario correspondiente para aprobación de planos,
5. Tres copias de planos arquitectónicos, dibujados en escala 1:50 ó 1:100, y copia del archivo magnético en Auto CAD, georreferenciado en sistema de referencia WGS 84 zona 18 Sury/o SIRGAS 1995.
6. Si la construcción se financia con préstamo hipotecario se adjuntarán tres copias adicionales, y

c) La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; comunicará por escrito al solicitante el resultado en el término máximo de quince (15) días laborables, contados a partir de la fecha de presentación y tendrá una validez de dos (2) años.;

d) Si los planos arquitectónicos y estructurales fueran aprobados; la Dirección de Planificación y OT, emitirá el informe de aprobación y entregará dos juegos de planos sellados y firmados.

e) Si los planos no fueran aprobados; la Dirección de Planificación y OT, expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación;

f) Una vez aprobados los planos; el propietario pagará la tasa municipal de aprobación de planos equivalente a lo establecido en la ordenanza vigente o la que en el futuro la sustituya.

Artículo 144.-Contenido de planos.- Los planos de construcción deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0.15 x 0.15 m, Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada proyecto, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

- a. Clave catastral y número de predio
- b. Nombre del proyecto
- c. Nombre, número de cédula y firma del propietario
- d. Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable.



- e. Título de la lámina
- f. Escala o escalas
- g. Fecha
- h. Número de lámina
- i. En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas.
- j. Cuadro de Coordenadas planas UTM Universal Transversal de Mercator alineados al sistema de referencia WGS 84, zona 17 y 18 Sury/o SIRGAS 1995.
- k. Levantamiento planimétrico y/o topográfico cuando existan cambios sustantivos de nivel.
- l. Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- m. Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300 m de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas. En casos necesarios coordenadas geográficas.
- n. Plano de implantación, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
- o. Cuadro de Áreas.

Artículo 145.- De las copias certificadas de planos.- La municipalidad otorgará copias certificadas que hubiere aprobado, para lo cual el interesado presentará:

- a. Una solicitud dirigida a la máxima autoridad del ejecutivo, y
- b. Realizar el pago de acuerdo a lo estipulado en la ordenanza vigente.

Artículo 146.- De la modificación en obra respecto a planos aprobados.- Si no cambia el área de construcción, requerirá de la presentación de los planos aprobados anteriormente, más el pago de la tasa municipal de servicios técnicos administrativos. En caso de existir aumento en el área, se deberá sujetar al procedimiento establecido para aprobación de planos y pagará adicionalmente lo estipulado en la ordenanza vigente o la que la reemplace en el futuro.

Artículo 147.- De las edificaciones por etapas.- Para lo cual se presentará el proyecto arquitectónico y estructural completo, identificando claramente sus etapas y detalles de remates de fachadas en cada una, o presentar el proyecto Arquitectónico y estructural de la etapa a construirse de inmediato, pero dejando constancia de la previsión estructural para el futuro crecimiento y el esquema general de fachadas.

Sección Segunda

Aprobación de Urbanizaciones

Artículo 148. Del informe para proyecto de urbanización.- El propietario o el director de la obra deberán presentar la siguiente documentación:

- a. Proyecto de ordenanza de la urbanización,
- b. Informe de regulación municipal IRM
- c. Solicitud dirigida a la máxima autoridad del ejecutivo.
- d. Título de propiedad del predio a urbanizarse, en el que conste, la inscripción en el Registro de la Propiedad,
- e. Copia del pago del impuesto predial del año en curso,
- f. Informe de aprobación y plano aprobado del anteproyecto de urbanización (original),

- g. Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, tratamiento de aguas servidas y energía eléctrica,
- h. Presentación del proyecto de Ordenanza de la Urbanización,
- i. Cronograma valorado de ejecución de las obras de urbanización y memoria técnica justificativa,
- j. Garantías otorgadas por el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras, y
- k. Seis copias del proyecto de urbanización, a escalas 1:1.000 o 1:1.500 sobre el plano topográfico actualizada conteniendo:
 - 1. Gráfico exacta de los linderos del predio a urbanizarse y especificación de los colindantes,
 - 2. Diseño vial, basado en el estudio de tráfico respectivo,
 - 3. División en lotes, producto del diseño urbanístico,
 - 4. Equipamiento comunitario y áreas recreacionales,
 - 5. Cuadro de datos conteniendo: área total del predio a urbanizarse, área útil de lotes, número total de lotes, densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto, equipamiento comunal y áreas recreacionales,
 - 6. Plano de detalle de diseño del área comunal, y

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: la clave catastral y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario.

Para esta última etapa el propietario o el director de la obra entregarán toda la información en formato digital dwg, shp y en archivos sig de todos los planos antes mencionados incluyendo los de servicios públicos, en el sistema de referencia WGS 84 zona 17 Sur y/o SIRGAS 1995.

Artículo 149.- De la solicitud de informes.- La Dirección de Planificación y OT, entregará al solicitante los informes: preliminar, de anteproyecto y de aprobación del proyecto de urbanización, en el término máximo de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de su presentación. Los informes caducarán transcurridos dos (2) años desde la fecha de su emisión. Si los informes fueron negativos la Dirección de Planificación y OT, señalará las razones.

Artículo 150.- De la aprobación del Concejo.- Aprobará mediante resolución toda urbanización que se realice dentro del área urbana y urbanizable. Luego de la aprobación del Concejo, se entregarán las copias al director de obra o propietario previo el pago de la tasa establecida en la ordenanza correspondiente.

Artículo 151.- De la protocolización y registro de la resolución.- La resolución se protocoliza en una notaría del país la cual deberá inscribirse en el registro de la propiedad posterior a estos pasos esta se constituye el permiso para ejecutar las obras de urbanización.

Sección Tercera **Aprobación de Trabajos Varios**

Artículo 152.- De las solicitudes para realizar trabajos varios.- La Dirección de Planificación y OT, aprobarán las solicitudes que se presenten para realizar trabajos varios como: cerramientos, mantenimiento, modificación, ampliación, demoliciones u obra nueva, cuya área no supere treinta y seis metros cuadrados ($36m^2$) de construcción con la supervisión de un arquitecta/o ingeniera/o civil y deberán presentar:



- a. Solicitud dirigida a la máxima autoridad del ejecutivo,
- b. Detalle de las obras a realizarse; y,
- c. Croquis.

Artículo 153.- De la autorización para realizar trabajos varios.- Será entregada en el lapso de ocho (8) días a partir de la fecha de presentación de la solicitud, previo el pago de la tasa establecida en la ordenanza correspondiente.

Sección Cuarta

Aprobación de Subdivisiones o fraccionamientos

Artículo 154.- De los requisitos.-En cuanto a subdivisiones estos se sujetarán a los siguientes requisitos:

- a. Oficio dirigido a la máxima autoridad del ejecutivo.
- b. Informe de regulación municipal IRM
- c. Certificado de compatibilidad de uso del suelo emitido por la Dirección de Planificación y ordenamiento Territorial
- d. Certificado de no encontrarse en zona de riesgos emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial
- e. Copia de las escrituras de la propiedad, y
- f. Copia del pago del impuesto predial del año en curso,
- g. Certificado de gravámenes emitido por el registro de la propiedad
- h. Copia a color de los documentos personales (Cedula de ciudadanía y papeleta de votación) del propietario del bien.
- i. Copia a color de los documentos (Cedula de ciudadanía y papeleta de votación) del profesional responsable del proyecto.
- j. Cuatro copias de planos topográficos con coordenadas planas UTM, sistema de referencia WGS 84 zona 17 y/o 18 Sur y/o SIRGAS 1995.
- k. Archivo digital de los planos topográficos con coordenadas planas UTM, sistema de referencia WGS 84 zona 17 y/o 18 Sur y/o SIRGAS 1995.

Artículo 155.- De la aprobación de subdivisiones.- Será emitida mediante resolución otorgada por la máxima autoridad del ejecutivo o su delegado, en el lapso de quince (15) días laborables a partir de la fecha de presentación de la solicitud, previo el pago de la tasa establecida en la ordenanza correspondiente.

Sección Quinta

Replanteos y registros de lotes de terreno

Artículo 156.- De los requisitos.-En cuanto a subdivisiones estos se sujetarán a los siguientes requisitos:

- a. Oficio dirigido a la máxima autoridad del ejecutivo.
- b. Timbres en la solicitud
- c. Copia de las escrituras de la propiedad
- d. Certificado de no adeudar al municipio

- e. Copia a color de los documentos personales (Cédula de ciudadanía y papeleta de votación) del propietario del bien.
- f. Pago por derecho de replanteo.

Artículo 157.- De los informes de replanteo.- Será emitido por la Dirección de Planificación, en el lapso de quince (15) días laborables a partir de la fecha de presentación de la solicitud, previo el pago de la tasa establecida en la ordenanza correspondiente.

Sección Sexta **Permisos de Construcción**

Artículo 158.- Del permiso de construcción.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, otorgará el permiso de construcción, al constructor, previa la presentación de la siguiente documentación:

- a. Solicitud dirigida a máxima autoridad de Ejecutivo.
- b. Certificado de compatibilidad de uso del suelo
- c. Informe de aprobación de planos arquitectónicos, art. 143 de la presente ordenanza.
- d. Copia de escritura pública.
- e. Certificado de Pago al cuerpo de bomberos.
- f. Comprobante de depósito de la garantía,
- g. Comprobante de pago, por la Dirección de Servicios Públicos y Ambientales,
- h. Copia de pago del impuesto predial del año en curso, y
- i. Certificado de no adeudar al municipio.
- j. Planos estructurales de la edificación, firmados por un ingeniera/o, calificado.

La licencia o permiso de construcción será válido para el tiempo de 1 años.

Para iniciar la construcción, se deberá realizar el cerramiento con materiales que brinden protección al peatón.

Artículo 159.- De los permisos por etapas.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, podrá otorgar permisos de construcción para cada etapa que se solicite. En estos casos el permiso de construcción será válido sólo para cada etapa solicitada, previo el pago de las tasas respectivas del valor de la obra a ejecutarse.

Artículo 160.- De la obra y sus modificaciones interiores.- Se pueden realizar modificaciones interiores hasta en un veinte por ciento (20%) de la obra, sin que representen modificaciones estructurales, para lo cual se comunicará al Director de planificación, indicando las modificaciones a realizarse.

Artículo 161.- Del tiempo a otorgarse el permiso.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, otorgará el permiso de construcción en un plazo no mayor de quince (15) días laborables, luego de haber presentado la documentación indicada, en el Art. 158 de la presente ordenanza.



Sección Séptima

Inspección de las Edificaciones

Artículo 162.- De la inspección.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, inspeccionará las construcciones que se ejecuten en todo el territorio del Cantón. La Dirección de Servicios Públicos y Ambientales a través de la comisaria Municipal será la autoridad encargada del control de todas las construcciones que se realicen con o sin permiso de acuerdo al plan de ordenamiento territorial, al plan regulador de desarrollo urbano, a las ordenanzas, al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y demás leyes afines.

Artículo 163.- De la verificación.- La Dirección de Planificación y OT, a petición o de oficio verificará que el desarrollo de la obra, se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobadas por la misma Dirección y con las normas del Código de Arquitectura y Urbanismo y el Código Ecuatoriano de la Construcción.

Artículo 164.- De la ejecución en contravención a los planos.- Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención a los planos o existieran eventos falsos en el mismo, la Dirección de Planificación y OT, suspenderá el permiso hasta que el constructor realice la corrección pertinente.

Artículo 165.- De la obligatoriedad en la inspección.- Es obligación del propietario o constructor presentar la documentación necesaria al Inspector o Comisario Municipal, al momento de realizarse la inspección.

Artículo 166.- De la colocación del rótulo.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, exigirá la colocación del rótulo del responsable, con los datos del permiso de construcción y en un lugar visible.

Sección Octava

Inspección de las Urbanizaciones

Artículo 167.- De la inspección a urbanizaciones.- En el caso de urbanización, la Dirección de Infraestructura, Equipamiento y Mantenimiento y Servicios Públicos y Ambientales, realizará inspecciones antes, durante la ejecución de las obras básicas aprobadas en el proyecto de urbanización y realizará también una inspección definitiva, una vez que las obras se hayan concluido.

Artículo 168.- De la recepción provisional de las urbanizaciones.- La Dirección de Infraestructura, Equipamiento y Mantenimiento, Servicios Públicos y Ambientales y Planificación y Ordenamiento Territorial procederá a la recepción de urbanizaciones, en el momento en que estén concluidas y con cumplimiento al proyecto aprobado.

Artículo 169.- De la entrega-recepción previa de las urbanizaciones.- Las Direcciones operativas realizarán las inspecciones definitivas y se emitirán los informes que corresponda sobre la obra terminada. Si todos los informes fueren favorables se procederá a la subscripción de la entrega – recepción en concordancia con los artículos 416, 417 y 479 del COOTAD.

Artículo 170.- De la devolución de garantías.- Recibido a satisfacción la urbanización La Sindicatura Municipal procederá, de oficio, a realizar la devolución de las garantías de la obra.

**Sección Novena
Permiso de Habitabilidad**

Artículo 171.- Del permiso de habitabilidad.- Es la autorización que concede la Dirección de Planificación y Ordenamiento territorial, para que una construcción entre en servicio, pedido que lo realizará el propietario o el constructor de la obra.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, luego de una inspección, verificando el desalojo de materiales de las vías y retiros de obras provisionales, emitirá un informe mediante el cual pueden ser devueltas las garantías entregadas a Tesorería Municipal.

Artículo 172.- De la verificación de la construcción para el permiso de habitabilidad.- Para la concesión del permiso de habitabilidad, deberá verificarse la construcción de: la estructura, paredes, contra pisos, instalaciones hidro-sanitarias, eléctricas, por lo menos un baño habilitado en cada unidad funcional o vivienda, puertas y ventanas exteriores. No será necesario para el efecto, obras como: enlucidos de paredes, carpintería interior, pintura, cielo raso, acabados de pisos y cerramientos.

**Sección Decima
De las Garantías.**

Artículo 173.- De la aceptación de garantías.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos aceptará las siguientes garantías: hipoteca, garantía bancaria, póliza de seguros, depósitos de bonos del estado, certificados de depósito a plazo y depósito en moneda de curso legal.

Artículo 174.- De la garantía del permiso de construcción.- Para obtener el permiso de construcción, el interesado rendirá garantía de ley, a favor del Municipio, para asegurar la ejecución de la obra de acuerdo a planos aprobados. No se rendirá garantía para construcción de obras, que no dispongan de la aprobación de planos.

Artículo 175.- Del establecimiento del monto de la garantía.- El monto de la garantía para las construcciones establecerá la Dirección de Infraestructura, Equipamiento y Mantenimiento, en base al costo total de la obra, calculado de acuerdo a la aprobación de planos, sobre este valor se calculará el monto de la garantía que será igual al dos (2%) por ciento calculado a razón de 250 USD/m².

Artículo 176.- Del establecimiento de la garantía en construcción por etapas.- En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerado el valor de cada etapa.

Artículo 177.- De la devolución de la garantía.- Será devuelta por el Municipio, una vez que el constructor haya obtenido, el permiso de habitabilidad emitido por la Dirección de Infraestructura, Equipamiento y Mantenimiento.

Artículo 178.- De la efectivización de la garantía.- En caso de que la construcción fue modificada en más del 20% de los planos aprobados o transcurra los 2 años de la aprobación de planos o el propietario no realice la petición debida, el municipio se abstendrá de la devolución de la garantía.



Sección Undécima
Del Registro Catastral

Artículo 179.-De la declaración de las construcciones.-Posterior a la devolución de la garantía la Dirección de Infraestructura, equipamiento y mantenimiento entregará el informe favorable a la unidad de Avalúos y Catastros para su registro catastral.

Artículo 180.- Periodo para obtención del registro catastral.- Dentro del término de treinta días subsiguientes a la obtención del permiso de habitabilidad la Unidad de catastros y avalúos notificará al propietario el cambio de avalúo de su lote y un certificado de registro catastral.

CAPÍTULO VII
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.

Sección Primera
De la competencia.

Artículo 181.- Competencia.- Tiene competencia para juzgamiento de las infracciones establecidas en la presente ordenanza la/el comisaria/o Municipal, quien previa inspección e informe de las Direcciones de Infraestructura, Equipamiento y Mantenimiento, Servicios Públicos y Ambientales y Planificación y Ordenamiento Territorial según sea el caso, instaurará el respectivo expediente administrativo sancionatorio enmarcado en el ámbito del GAD Quijos y respetando las garantías del debido proceso contempladas en la Constitución de la República del Ecuador.

Sección Segunda
Infracciones y sanciones

Artículo 182.- De la responsabilidad.- Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas, por acción u omisión las acciones estipuladas en la presente ordenanza.

Artículo 183.- De las infracciones y sus sanciones.-Son infracciones a la presente ordenanza con sus respectivas sanciones las estipuladas de acuerdo al siguiente cuadro:

Nº	Infracción	Sanción
1	Construcciones que teniendo el respectivo Permiso de Construcción, hubieren realizado modificaciones u obras menores hasta 36 m2 sin autorización municipal, pero que se encuadran en las normas establecidas para la correspondiente Ordenanza.	20 % del SBUV
2	Construcciones que no cuenten con el respectivo Permiso de Construcción o este hubiese sido revocado y/o que no respeten las normas de edificación establecidas en la presente Ordenanza.	1 SBUV
3	Realizar Obras Menores que no cumplan las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.	30% del SBUV y derrocamiento
4	Edificaciones a las que se ha aumentado el área de construcción, irrespetando o excediendo las normas relativas a COS, CUS y densidad.	1 SBUV



Nº	Infracción	Sanción
5	Impedir u obstaculizar la inspección de una edificación, por parte de técnicos o funcionarios del Gobierno Municipal.	20% del SBUV
6	Construir pese haber caducado el registro de construcción.	25% del SBUV, suspensión temporal hasta actualización del permiso.
7	Ocupar o consentir la ocupación de un inmueble sin haber tramitado el permiso de habitabilidad.	Se efectiviza la garantía a favor del municipio
8	Falta de letrero de señalamiento (identificación de obra), o sistemas de limpieza y de seguridad a edificaciones colindantes y transeúntes.	10% del SBUV
9	Causar daños a bienes de uso público durante el proceso de construcción, tales como calzada, bordillos, etc.	50% del SBUV, reparación del bien por parte del infractor.
10	Incumplir los plazos y las condiciones establecidos al propietario o Responsable Técnico, para que rectifique todo aquello que motivó la paralización de obra.	50% del SBUV, en cada incumplimiento.
11	Afectar el derecho de vista o de privacidad de terceros	50% del SBUV y rectificación o demolición según el caso.
12	Atentar a la higiene y el ornato en las obras declaradas inconclusas u obsoletas.	1 SBUV
13	El propietario o responsable técnico que presentare documentación adulterada	2 SBUV
14	Demoler edificaciones sin autorización	2 SBUV
15	Falta de medidas de seguridad o protección al peatón	1 SBUV
16	Uso indebido de la edificación.	3 SBUV y suspensión de la actividad
17	Edificar en los espacios públicos sin autorización	60% del SBUV y demolición
18	Ocupar mayor espacio público físico del asignado	30% del SBUV
19	Lotes y solares urbanos que no cuenten con cerramientos.	1 SBUV
20	Urbanizar o fraccionar y vender lotes sin autorización municipal	Avaluó del predio

Artículo 184.- Suspensión o paralización de obra.- Se procederá a la suspensión o paralización de la obra por parte de la Comisaria o Comisario Municipales, en los siguientes casos:

- Cuando la construcción no cuente con el correspondiente Registro de Construcción.
- Cuando una edificación con Registro de Construcción, haya realizado modificaciones no autorizadas, que afecten su implantación, usos, área y volúmenes consignados en el Registro correspondiente.
- Cuando se comprobare que el Registro de Construcción haya sido otorgado violando disposiciones establecidas en ordenanzas municipales.



- d) Cuando el propietario o el Responsable Técnico comunique a la Municipalidad su retiro de dicha responsabilidad, y el propietario de la construcción no designe al profesional que lo sustituya.
- e) Cuando se hayan realizado obras menores sin haber procedido de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza.
- f) Cuando el propietario y/o responsable técnico no hayan realizado el correspondiente Registro Catastral, dentro del término prescrito.
- g) Cuando el propietario y/o responsable técnico no tenga la compatibilidad de uso de suelo y el Informe de regulación Municipal.

Artículo 185.- Demolición de Obras.- Independientemente a las otras sanciones que correspondieren, se ordenará la demolición en los casos siguientes:

- a) Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea.
- b) Ocupación de retiros en oposición a las normas que para el efecto se han establecido en las respectivas zonas.
- c) En áreas intensificadas y no autorizadas que excedieran el porcentaje establecida.
- d) Si se hubiesen realizados obras clandestinas, durante el proceso de construcción que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal.
- e) Lo construido en exceso respecto de la altura máxima permitida en la construcción y que afectare el derecho de vista o de privacidad de terceros.
- f) Si se continuare con la construcción luego de que haya sido revocado el Registro de Construcción, o se haya suspendido indefinidamente el mismo.
- h) La aplicación de estas sanciones no releva al propietario y/o responsable técnico de la edificación de la obligación de realizar los trámites de Registro Catastral y de Inspección Final.
- i) Construcciones que hayan cumplido su tiempo de vida útil obsoletas, que se encuentren abandonadas y se constituyan como un peligro para peatones y sociedad en general.

Sección Tercera

Procedimiento.

Artículo 186.- De la detección de la infracción.- El procedimiento se lo realizara de acuerdo a lo establecido en el art 401 del COOTAD.

Artículo 187.- De la reincidencia.- En caso de reincidencia se impondrá una nueva multa duplicando los valores y se procederá a la demolición de acuerdo al procedimiento del GAD Municipal.

Artículo 188.- Motivación.- El comisaria/o previo a emitir la resolución dentro de un proceso administrativo sancionatorio deberá formarse el criterio a través de asesoramientos técnicos y/o jurídicos a efecto de que las resoluciones estén debidamente motivadas.

Artículo 189.- Normas conexas.-En los ámbitos no contemplados en el presente capítulo se aplicará lo establecido en la Constitución de la República, COOTAD y de mas leyes conexas

Artículo 190.- Concurrencia de infracciones.-Las sanciones previstas en el presente capítulo de la ordenanza se impondrán sin perjuicio de otras sanciones que se deriven por el hecho cometido.

Artículo 191.-Responsabilidad del infractor.-Cuando en la sanción impuesta sea el derrocamiento total o parcial de la obra se establecerá el plazo en que el infractor debe cumplir por su cuenta con la sanción, en caso de no proceder el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos queda en la facultad de proceder a dicha demolición lo cual será cobrado al infractor con un recargo del 20%. Que se lo realizará a través de vía coactiva.

Artículo 192.-Construcciones declaradas como patrimonio.-Referente a construcciones referentes a Patrimonio cultural esta deberá someterse a lo establecido en la ley de Patrimonio y lo establecido en las normas vigentes.

CAPÍTULO VIII

GLOSARIO DE TÉRMINOS.

Artículo 193.- Glosario.- La presente ordenanza contiene las siguientes definiciones:

Acueducto: Tubería donde circula agua.

Aislada: Construcción independiente que no comparte paredes con otra edificación.

Biodigestores: es un digestor de desechos orgánicos, es un contenedor cerrado, hermético e impermeable (llamado reactor), dentro del cual se deposita el material orgánico a fermentar (excrementos de animales y humanos, desechos vegetales-no se incluyen cítricos ya que acidifican-, etc.) en determinada dilución de agua para que a través de la fermentación anaerobia se produzca gas metano y fertilizantes orgánicos ricos en nitrógeno, fósforo y potasio, y además, se disminuya el potencial contaminante de los excrementos.

Cc: Centímetros cúbicos

Continua: Construcciones que comparten paredes por sus dos lados y no tienen retiros laterales.

COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

COS: Coeficiente de ocupación del suelo

COSP.B. %: Porcentaje de Coeficiente de ocupación del suelo en la Planta Baja

COS TOTAL %: Porcentaje de Coeficiente de ocupación del suelo la totalidad del predio de acuerdo a su número de pisos.

CUS: Coeficiente de utilización del suelo

COT: Categorías de Ordenamiento Territorial

CUT: Capacidad de uso de la tierra



Depuración verde: Métodos utilizados con la finalidad de reducir la concentración de agentes contaminantes en aguas y suelo por medio de sistemas naturales la instalación de filtros con plantas y vegetales o el mismo suelo, o con procesos naturales como infiltración y escorrentía.

Distancia de visibilidad de parada: Se refiere a las distancias mínimas que se requieren para que un vehículo se detenga antes de chocar con un obstáculo que pueda aparecer en un momento determinado en la carretera; si este viaja a una velocidad de diseño, de acuerdo con las condiciones prevalecientes del tráfico.

Encepados: Un encepado es un elemento estructural de cimentación que permite recoger los esfuerzos de los pilares de una estructura y transmitirlos a las cabezas de un grupo de pilotes, consiguiendo que las cargas sean transmitidas adecuadamente al terreno

Estructura nacional policéntrica: Distribución de servicios fuera de la ciudad central o de un lugar donde exista una concentración de servicios.

Freeways: Autopistas que conectan grandes distancias, con anchos de vía específicos para la fluidez y seguridad en el tránsito y desplazamiento, se encuentra en el código de arquitectura y urbanismo.

Gálibo vertical mínimo: Designa a las dimensiones máximas, tanto de altura como de anchura, que pueden tener todos los vehículos. También se utiliza para hacer referencia a la zona geométrica que debe estar libre de obstáculos alrededor de un sitio. Por normas de seguridad, los vehículos de tamaño especial como autobuses, maquinaria de obras públicas, camiones, etc. son de obligada señalización con unas luces blancas en la parte frontal y unas luces rojas, en la trasera.

GLP: Gas licuado de petróleo

Gls: Galones

INPC: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural

INEN: Instituto Ecuatoriano de Normalización

Kayaking: Deporte de aventura que consiste en descender una o dos personas en una embarcación Kayak por un río de aguas bravas.

MTOP: Ministerio de Transporte y Obras Públicas

Pareada: Construcciones que comparten una pared con otra edificación y tienen un retiro lateral.

PANE: Patrimonio de Áreas Naturales del Estado

PDOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

Radio mínimo de curvatura: Es una magnitud que mide la curvatura de un objeto geométrico tal como una línea curva, una superficie o más en general una variedad diferenciable embebida en un espacio euclídeo.

Radio mínimo de esquinas: es el radio mínimo que debe tener una esquina tomando en cuenta la acera y el bordillo.



Rafting: Deporte de aventura que consiste en descender varias personas en una embarcación sin motor por un río de aguas bravas.

SBUV: Salario Básico Unificado Vigente

SNAP: Sistema Nacional de Áreas Protegidas

SENAGUA: Secretaria Nacional del Agua.

SENECYT: Secretaria Nacional de Educación, Ciencia y Tecnología.

Soportales: es el espacio cubierto que, en algunos edificios o manzanas de casas, se dispone ante las entradas y bajo la parte más adelantada hacia la calle de los pisos superiores, permitiendo el tránsito cubierto de peatones a través de él, paralelamente a la propia calle.

Tráfico promedio diario anual (TPDA): Es el promedio de vehículos que transitan en una vía y o sector determinado en un día del año.

Trekking: Modalidad de excursionismo que consiste en recorrer a pie largas distancias o zonas determinadas, generalmente de alta montaña y poco frecuentadas por el turismo convencional.

Tubing: (también conocido como tubo interior o incluso toobing) es una actividad recreativa de montar una cámara de aire, ya sea en el agua, la nieve o por el aire. Los tubos, a sí mismos, también son conocidos como "donuts" o "galletas" debido a su forma.

TULAS: Texto Unificado de Legislación Ambiental Secundaria

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA: En caso de que los predios rurales sean menores de las dimensiones descritas en el art 87, de la presente ordenanza, se procurará su unificación en caso de que el propietario tenga lotes colindantes y de no ser el caso se prohíbe la fragmentación de estos.

SEGUNDA: Cualquier intervención de apertura y trabajos viales por parte de personas naturales y jurídicas Instituciones públicas y/o privadas deberán realizarla previo coordinación y aprobación del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos.

TERCERA: Forman parte integrante de la presente ordenanza los anexos uno, dos, tres, cuatro y cinco, los cuales se aprueban conjuntamente con la presente ordenanza.

CUARTA: El salario básico unificado vigente al que se refiere esta Ordenanza, será el que este aprobado por el Ministerio de Trabajo al momento de aplicar la misma.



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos se encargará de realizar un diagnóstico de los sistema de tratamiento de aguas servidas en áreas urbanas y centros poblados y verificará como se están llevando el tratamiento de aguas servidas en el sector rural, esta disposición se encargará de realizar la Dirección de Servicios Públicos y Ambientales.

SEGUNDA: Las solicitudes de trámites referidas a zonificación, aprobación de planos y Registro de Construcción, que hayan sido presentadas al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos, hasta el día anterior de vigencia de esta Ordenanza, se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de la Ordenanza vigente, a la fecha de presentación.

TERCERA: Los permisos y certificados otorgados por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos, antes de la vigencia de esta Ordenanza referentes a zonificación, aprobación de planos y construcciones, tendrán validez por el período establecido en cada uno de ellos.

CUARTA: En caso de haberse o no iniciado una edificación autorizada, y ésta se hubiere paralizado por razones de fuerza mayor no relacionadas con normas y procedimientos municipales, la actualización del correspondiente Registro de Construcción se hará de acuerdo con las normas que se encuentren vigentes a la fecha de la actualización.

QUINTA: En los casos de Registros de Construcción concedidos que estuviesen caducados y no se hubiere ejecutado obra alguna, la actualización de dichos Registros se hará de acuerdo con las normas de la presente Ordenanza.

SEXTA: En el plazo de 6 meses/los concejales/es deberán estructurar los proyectos de ordenanzas o proyecto de reforma a las ordenanzas para adecuarlo a las disposiciones contenidas en esta ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA.-Se derogan todas aquellas ordenanzas y disposiciones expedidas con anterioridad por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos, que contradigan o se contrapongan a aquellas contenidas en la presente ordenanza, especialmente la ordenanza de uso del suelo expedida como anexo de la ordenanza de aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial – PDOT del cantón Quijosel 18 de septiembre del 2012y publicada en registro oficial 829 del 13 de noviembre del 2012, excepto en los casos determinadas en las disposiciones transitorias segunda, tercera, cuarta y quinta de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir desu publicación en la página weby gaceta institucional.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Quijos, a los veintisiete días del mes de enero del año dos mil dieciséis.



Sr. Javier Vinueza Espinoza de los Monteros
ALCALDE DE QUIJOS



Ab. Katherine Altamirano E.
SECRETARÍA DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la **“ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN QUIJOS DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL”**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Quijos, en dos sesiones distintas, celebradas el diecinueve de noviembre de dos mil quince y veintisiete de enero del año dos mil dieciséis, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Ab. Katherine Altamirano
SECRETARÍA DEL CONCEJO

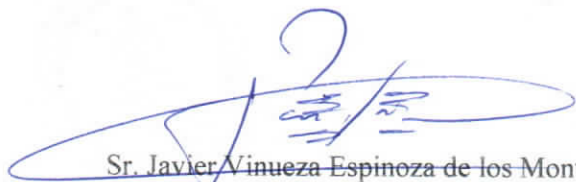
TRASLADO.- Ab. Katherine Altamirano Erazo, Secretaria General del Concejo Municipal de Quijos, a los veintinueve días del mes de enero del año dos mil dieciséis, a las ocho horas, de conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del Cantón, para su sanción, tres ejemplares de la **“ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN QUIJOS DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL”**.



Ab. Katherine Altamirano
SECRETARÍA DEL CONCEJO

SANCIÓN.- ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUIJOS.- Javier Vinueza Espinoza de los Monteros, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos; Baeza a los veintinueve días del mes de enero del año dos mil dieciséis, a las 16:00.- de conformidad al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONÓ** la **“ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN QUIJOS DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL”**, para que entre en vigencia, a cuyo efecto se publicará de conformidad con el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.





Sr. Javier Vinuesa Espinoza de los Monteros.
ALCALDE DEL CANTÓN QUIJOS



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS.- Baeza, en la fecha antes mencionada, el señor Alcalde Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, proveyó y firmó la providencia con la que se sanciona la presente Ordenanza y ordenó la publicación en la Gaceta Judicial Municipal, página Web de la entidad, sin perjuicio de su publicación el Registro Oficial.- **Lo Certifico.-**



Ab. Katherine Altamirano
SECRETARIA DEL CONCEJO



ANEXO 1: MAPA DELIMITACIÓN DEL CANTÓN QUIJOS (ÁMBITO DE APLICACIÓN)

ANEXO2: MAPA DE ZONIFICACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ANEXO 3: CUADRO DE CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN POR CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS

ANEXO 4: TABLAS, 1, 2, 11 y 12 del LIBRO 6, ANEXO 1, TULAS

ANEXO 5 MAPA DE ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS URBANA