

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A partir de la aprobación de la Constitución de la República del Ecuador en el año 2008, el marco jurídico legal sufrió cambios importantes, siendo uno de los sectores donde éstos son más evidentes: el territorial, en su acepción física; esto es: el suelo tanto urbano como rural, su forma de uso y gestión bajo los principios básicos de la función social y ambiental de la propiedad, la distribución equitativa de cargas y beneficios y la prevalencia del interés colectivo sobre el interés particular.

Así mismo, a partir del año 2010 en que se aprueba el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que deroga una gran cantidad de leyes, resoluciones, reglamentos y en particular la Ley de Régimen Municipal, establece el nuevo modelo de organización territorial del estado, el sistema de competencias constitucionales que en forma clara asigna las competencias exclusivas y concurrentes de cada nivel de gobierno. El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) que relaciona al planeamiento territorial con la planificación financiera. La nueva norma constitucional establece por primera vez la obligatoriedad a cada nivel de gobierno, como competencia, la de planificar el desarrollo y formular sus Planes de Ordenamiento Territorial, en el marco de la complementariedad y la subsidiaridad considerando las determinaciones del nivel superior cuanto las aspiraciones del nivel inferior de gobierno.

La promulgación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS 2016), como una norma técnica establece los procedimientos y contenidos mínimos de los PDOT e incluye un nuevo instrumento de planificación para los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, que es el denominado Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), mismo que es parte del PDOT y que se formula a partir de éste, estableciendo determinaciones urbanísticas de uso y ocupación del suelo; esto es, las actividades que se desarrollarán sobre el suelo urbano y rural, su ocupación y edificabilidad; y, que en su contenido contempla un componente estructurante que establece el vínculo entre la planificación territorial y el ordenamiento urbanístico un contenido propiamente urbanístico que es la razón de ser de los PUGS; así como crea instrumentos para la gestión de suelo que asigna amplias atribuciones a los gobiernos municipales para la administración del suelo cantonal.

Si bien los PDOT son vinculantes para el sector público y orientativo para el sector privado, los PUGS son vinculantes tanto para el sector público cuanto para el sector privado con una vigencia de doce años durante en los cuales deberá mantenerse el componente estructurante del territorio,

mientras que las determinaciones urbanísticas en suelo urbano y rural pueden ser revisadas al inicio de cada administración.

El PUGS es el equivalente al Plan de Ordenamiento Urbano, reemplaza a éste, con la diferencia de que su formulación es de cobertura cantonal e incluyen la gestión del suelo urbano y rural, para lo cual la LOOTUGS establece instrumentos de gestión para: i) la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, ii) intervenir la morfología y la estructura predial, iii) regular el mercado del suelo, iv) el financiamiento del desarrollo urbano, y v) la regularización de asentamientos de hecho. Además, incorpora nuevos instrumentos de planeamiento del suelo como son los polígonos de intervención territorial, los tratamientos y los estándares urbanísticos; así como los planes complementarios, los planes parciales y las unidades de actuación urbanística, que otorga a los gobiernos autónomos municipales de herramientas para realizar una gestión de suelo sostenible, que permitirá reducir la segregación y fragmentación urbana y hacer efectivo el derecho a la ciudad.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015-2019 no incluye disposiciones normativas respecto del uso y ocupación del suelo, lo que ha devenido en actitudes discrecionales por parte de los funcionarios encargados de la emisión de permisos de construcción. En general no se ha cumplido hasta la fecha con lo que dispone La Ley Orgánica Reformatoria del COOTAD, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 del 21 de enero del 2014, respecto de la actualización de las ordenanzas en el marco de las leyes vigentes.

Es por ello una obligación de este Concejo Cantonal, formular una nueva Ordenanza de Ordenamiento Territorial, Ordenamiento Urbanístico, Construcciones y Ornato en concordancia, por una parte, con la nueva legislación territorial y urbanística y por otra, considerando la actual realidad en cuanto al uso y ocupación del suelo que en los últimos años ha sufrido un irracional proceso dispersión de la mancha urbana, que ha devenido en el aparecimiento de asentamientos humanos de hecho, marginalización, pobreza y un proceso cada vez más acentuado de especulación urbana.

El suelo, tanto urbano como rural, debe ser estrictamente normado y regulado. No puede permitirse que el desarrollo urbanístico esté vinculado a discrecionalidades, sino que por el contrario se cuente con un instrumento legal que permita al largo plazo conseguir los objetivos de desarrollo.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN YANTZAZA**

CONSIDERANDO

- Que,** El Artículo 3.- [Deberes del Estado]. - de la Constitución de la República, establece que son deberes primordiales del Estado: numeral 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”;
- Que,** El Artículo 241.- [Planificación obligatoria], de la norma ibídem, manifiesta: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será de obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;
- Que,** El Artículo 264.- [Competencia exclusiva de los gobiernos municipales], de la norma suprema, establece las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales; así: 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 Artículo 276.- [Objetivos del régimen de desarrollo], de la Constitución de la República, en el numeral 6 establece: “Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del estado”;
- Que,** El Artículo 375.- [Derecho al hábitat y la vivienda], de la norma ibídem, dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprenden las relaciones entre vivienda, servicios, espacios y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social;
- Que,** El Artículo 55.- [Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal], del COOTAD, establece como competencias exclusivas sin perjuicio de otras

que determine la ley: “a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la biodiversidad, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...”;

Que, El Artículo 12.- [Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados], del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, textualmente dice: “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 Artículo 1.- [Objeto].- de la LOOTUGS, establece que el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural “promueven del desarrollo equitativo del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas...”;

Que, El Artículo 7.- [Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad].- de la norma ibídem, señala que la función social y ambiental de la propiedad, tiene entre otras implicaciones las siguientes: respetar el uso de los predios establecido en la ley o planeamiento urbanístico; el control de las práctica especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y sustentable; la promoción de condiciones que faciliten el acceso a los servicios a la población de ingresos medios y bajos; y, la protección del patrimonio;

Que, El Artículo 15.- [Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial].- de la norma ibídem, dispone que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los Planes de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas;

Que, El Artículo 27.- [Plan de uso y gestión de suelo], de la LOOTUGS, dispone que “Además de lo establecido en el Código Orgánica de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico...”

Que, El Artículo 28.- [Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo] y el Artículo 29.- [Componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo], de la norma citada, definen

de forma general los componentes estructurante y urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, El Artículo 44.- [Gestión de suelo], de la norma ibídem, define a la gestión de suelo como “...la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios”:

Que, El Artículo 47.- [Instrumentos de gestión del suelo]. - de la norma ibídem, define a los instrumentos de gestión de suelo, como “...herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal... La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen”

Que, El Artículo 48.- [Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios] y el Artículo 49.- [Unidades de actuación urbanística], de la misma norma, establecen el alcance de las cargas y beneficios que se deben considerar en los procesos de ordenamiento territorial y establece a la unidad de actuación urbanística como el instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

Que, El Capítulo II.- [Instrumentos de gestión], de la norma ibídem, de la Sección I a la Sección V, establece los instrumentos de gestión para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivados del planeamiento urbanístico, para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial, para regular el mercado del suelo, para el financiamiento del desarrollo urbano; y, para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho.

Que, En la Sección Segunda: [Reforma a otros cuerpos normativos], Art. 46, de la Ley Orgánica para el ordenamiento de las finanzas públicas, suscrita a los dieciséis días del mes de mayo del año 2020, dice:” Sustitúyase la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, con el siguiente texto: ‘Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID 19’ [...]”

En ejercicios de las atribuciones que le confiere la constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, LOOTUGS y más normas conexas, expide la siguiente:

ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ORDENAMIENTO URBANÍSTICO, CONSTRUCCIONES, ORNATO DEL CANTÓN YANTZAZA

TITULO I: ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Objetivos. - La presente Ordenanza tiene como objetivo principal normar el uso, la ocupación y la edificabilidad del suelo cantonal de acuerdo a los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) con una visión de desarrollo a mediano y largo plazo, en concordancia con el marco legal vigente y los objetivos del desarrollo nacional, considerando la función social y ambiental que debe cumplir la propiedad para lograr un crecimiento sostenible que garantice un ambiente saludable, la soberanía alimentaria, el acceso a la vivienda digna, a los servicios básicos y al ejercicio del derecho a la ciudad y al territorio. A través de la normativa se busca lograr: la utilización racional y sostenible de los recursos, la protección del patrimonio natural y cultural y la regulación de las intervenciones en el territorio cantonal proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de las políticas públicas.

Forman parte de la presente Ordenanza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Yantzaza 2020 - 2023, el Plan de Uso y Gestión del Suelo 2020-2032 del cantón Yantzaza, sus determinaciones y los Estándares Urbanísticos.

CAPITULO II: PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 2.- Contenido del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020 - 2023.- El Ordenamiento Territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio en función de los aprovechamientos y comportamientos, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del Ordenamiento Territorial consta en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Municipio de Yantzaza y está estructurado de la siguiente manera:

FASE I: DIAGNOSTICO

Capítulo 1: Diagnóstico Financiero

Capítulo 2: Evaluación del PDOT 2015-2019

Capítulo 3: Mapeo de Actores

Capítulo 4: El Sistema Territorial

- 4.1. El Medio Físico
- 4.2. La Población
- 4.3. Las actividades
- 4.4. Los asentamientos humanos, canales de relación e infraestructuras
- 4.5. Diagnóstico de los centros urbanos
 - 4.5.1. Yantzaza
 - 4.5.2. Chicaña
 - 4.5.3. Los Encuentros
- 4.6. Marco Legal e Institucional

Capítulo 5: Cambio Climático

Capítulo 6: Diagnóstico Integrado o de síntesis

FASE II: DOCUMENTO DE PROPUESTAS

Capítulo 7: Modelo Territorial Objetivo

Capítulo 8: Medidas para conseguir el sistema de objetivos

- 8.1: Regulatorias: Niveles de uso, asignación de usos de suelo
- 8.2. De inversión: Planes, Programas y Proyectos
- 8.3: De Gestión: Modelo de Gestión

FASE III: PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

Capítulo 9: Componente estructurante cantonal

Capítulo 10: Componente urbanístico

- 10.1: Componente urbanístico de suelo urbano
- 10.2: Componente urbanístico de suelo rural

Capítulo 11: Gestión de suelo.

Art. 3.- FASE I: Diagnóstico. – Describe la situación actual del territorio cantonal en sus aspectos sociales, económicos, físico, ambientales, financiero y legales, mismos que se resumen en el Diagnóstico Integrado o de Síntesis, donde se sistematizan los problemas y potencialidades territoriales sintetizadas en el Modelo Territorial Actual.

Art. 4.- FASE II: Propuesta. – Establece el componente de básico de desarrollo o imagen objetivo, las políticas, objetivos y estrategias alineados al Plan Nacional de Desarrollo, el subsistema de ordenación del medio físico a través de la definición de las Categorías de Ordenación (COT) y el subsistema de ordenación de los asentamientos humanos, canales de relación e infraestructuras; así como, las medidas necesarias para conseguir el sistema compatibilizado de objetivos, siendo éstas: 1) regulatorias o normativas, 2) de inversión y 3) de gestión, con enfoque transversal de cambio climático.

Las medidas regulatorias, establecen las determinantes de uso y ocupación del suelo rural y los roles o funciones del suelo urbano; las medidas de inversión, detallan los planes, programas y proyectos, estableciendo el costo y la periodicidad de la inversión; así como los actores involucrados y las estrategias de coordinación con otras instancias de gobierno para viabilizar su ejecución; las medidas de gestión, que establecen los mecanismos y estrategias para viabilizar la implementación del PDOT.

Art. 5.- FASE III: Plan de Uso y Gestión de Suelo. – Se constituye en el instrumento de regulación urbanística y de gestión del suelo urbano y rural. Determina la estructura urbano – rural cantonal, las determinantes urbanísticas de uso de suelo, ocupación y edificabilidad, mediante la delimitación de Polígonos de Intervención Territorial, sus tratamientos y estándares urbanísticos. La Gestión de Suelo está referida a la aplicación de los instrumentos constantes en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), que posibilitarán una adecuada administración del suelo.

Art. 6.- Instrumentos vinculantes. – Las medidas regulatorias, de inversión y de gestión constantes en el PDOT serán vinculantes para el sector público y orientativo para el sector privado; en tanto que, las determinantes urbanísticas contenidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) serán vinculantes tanto para el sector público cuanto para el sector privado.

TITULO II: ORDENAMIENTO URBANÍSTICO

CAPITULO I:

COMPONENTES DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

SECCIÓN I:

CONTENIDO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

Art. 7.- Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Es el instrumento de planificación en el que se desarrolla: el componente estructurante, el componente urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo en el territorio cantonal y que forma parte de la presente Ordenanza. Todas las

determinaciones urbanísticas incluidas en el PUGS son vinculantes tanto para el sector público cuanto para el sector privado, en éstas se incluyen: definición de polígonos de intervención, tratamientos urbanísticos, estándares urbanísticos e instrumentos para la gestión del suelo y financiación del desarrollo urbano.

Art. 8.- Componente estructurante cantonal. – En concordancia con el Modelo Territorial Objetivo y los subsistemas de Ordenación del medio físico y de los asentamientos humanos, canales de relación e infraestructuras, se define el suelo urbano y por exclusión el suelo rural del territorio cantonal.

Art. 9.- Componente urbanístico. – Establecido el componente estructurante, los planes de uso y gestión deberán determinar el uso y la edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

(Concordancia Art. 29 de la LOOTUGS).

Art. 10.- Instrumentos de planeamiento del suelo. - Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en: 1) Polígonos de intervención territorial, 2) Tratamientos y 3) Estándares Urbanísticos.

(Concordancia Art. 40 de la LOOTUGS).

Art. 11.- Polígonos de intervención territorial. - Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo en base a características de homogeneidad morfológica, tipológica, ambiental e histórico – cultural, en los cuales se aplican los tratamientos urbanísticos que corresponden.

Art. 12.- Los tratamientos urbanísticos. - Son las disposiciones que orientan las estrategias del planeamiento urbanístico en suelo urbano o rural, dentro de los polígonos de intervención definidos. Los tratamientos urbanísticos han sido asignados de acuerdo a lo que establece la ley y en función de sus características geológicas, morfológicas, ambientales y socio económicas.

Art.13.- Estándares urbanísticos. - Es el marco normativo, que regula y norma la proyectación urbana y arquitectónica (residencial, comercial, industrial, etc.) y de diseño urbano (fraccionamientos, urbanizaciones, sistemas viales, etc.), los procesos constructivos, materiales, y normas técnicas definidas para cada caso con el objetivo de asegurar espacios construidos de calidad y de mitigación de potenciales riesgos. El documento de Estándares Urbanísticos es parte de la presente Ordenanza.

Art. 14.- Ámbito de aplicación. -La presente ordenanza tiene como ámbito físico de aplicación el territorio del cantón Yantzaza y sectorial:

1. A las edificaciones de todo tipo (residencial, comercial, industrial, etc.) que se construyan sobre el suelo urbanizable establecido o de acuerdo a las normas urbanísticas de las áreas rurales.

2. A los fraccionamientos o urbanizaciones en suelo urbano y/o rural;
3. A los espacios públicos, parques, plazas, áreas deportivas, vías, senderos, etc.;
4. A las intervenciones que se realicen sobre el patrimonio construido;
5. A todas las actividades que se realicen o tengan incidencia sobre el suelo, tanto urbano como rural;

**CAPITULO II:
COMPONENTE ESTRUCTURANTE CANTONAL**

**SECCIÓN I:
ESTRUCTURA URBANO RURAL**

Art. 15.- Clasificación del suelo cantonal. -El territorio cantonal se clasifica en suelo urbano y suelo rural. Para la definición de las áreas urbanas y rurales del cantón no se considera la división política administrativa. Las áreas urbanas son aquellas ocupadas por asentamientos humanos consolidados, que disponen de servicios básicos como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de residuos sólidos, y en donde se realizan actividades predominantemente secundarias y terciarias. Se consideran áreas urbanas en el territorio cantonal, la cabecera cantonal, el centro parroquial de Chicaña y el centro parroquial de Los Encuentros y en centro urbano La Zarza. Adicionalmente, adquieren el estatus de suelo urbano, como centralidades mínimas urbanas en la parroquia Yantzaza los asentamientos: San Sebastián, Nueva Esperanza, Ungumiatza, Wambash, Chimbutza, Los Hachos, Unión Lojana, Piedra Liza; en la parroquia Chicaña: La Libertad, El Plateado, Chanzas, San Luis de Chicaña, Ankuash, San Vicente del Caney; y en Los Encuentros: Mercadillo, Nankais, La Centza, Jardín del Cóndor, La Merced, La Delicia de los Encuentros, El Pindo, El Padmi, El Pincho y Muchime. Las áreas y coordenadas geográficas se encuentran detalladas en el PUGS y servirán de base para la formulación de las Ordenanzas correspondientes. Por exclusión el suelo restante en el territorio cantonal se considera como suelo rural.

Art. 16.- Delimitación de los centros urbanos. -El polígono de delimitación de los centros urbanos se establece a través de las siguientes coordenadas en el datum WGS84 Z17S.

Yantzaza. -

Coordenadas de la delimitación urbana de la ciudad de Yantzaza		
Punto	X	Y
Punto 1	748829.92	9578777.07
Punto 2	750358.88	9578499.96
Punto 3	748681.40	9573894.90

ALCALDÍA

Punto 4	748698.42	9573470.00
Punto 5	748679.45	9573212.08

Chicaña. -

Coordenadas de la delimitación urbana de la cabecera parroquial de Chicaña		
Punto	X	Y
Punto 1	749614.53	9587766.97
Punto 2	749907.63	9587802.37
Punto 3	750015.44	9587945.60
Punto 4	750339.36	9587983.58
Punto 5	750342.30	9587896.38
Punto 6	750566.77	9587923.59
Punto 7	750794.00	9587854.20
Punto 8	750322.30	9587204.72

Los Encuentros. -

Coordenadas de la delimitación urbana de la cabecera parroquial de Los Encuentros		
Punto	X	Y
Punto 1	760331.19	9584200.71
Punto 2	761168.88	9584481.07
Punto 3	761734.81	9584424.73
Punto 4	762026.10	9584182.12
Punto 5	762088.35	9584110.98
Punto 6	760312.54	9584112.56

La Zarza. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio La Zarza		
Punto	X	Y
Punto 1	769317.79	9575418.20
Punto 2	769484.33	9575409.41
Punto 3	769750.76	9575375.87
Punto 4	769795.28	9575188.08
Punto 5	769792.32	9574992.75

Punto 6	769348.36	9574884.79
---------	-----------	------------

Art. 17.- Delimitación de las centralidades mínimas urbanas en suelo rural.— Como resultado del proceso de fraccionamiento y ocupación del suelo rural a través del tiempo se ha generado agrupaciones de viviendas y población que presentan características diferentes al suelo propiamente rural.

Parroquia Yantzaza. -

Unión Lojana. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio Unión Lojana		
Punto	X	Y
Punto 1	745420.77	9579035.23
Punto 2	746424.14	9578989.49
Punto 3	746385.04	9578893.69
Punto 4	746116.85	9578762.04
Punto 5	746023.80	9578759.21
Punto 6	746046.11	9578878.08
Punto 7	745877.41	9578921.17
Punto 8	745731.80	9578999.71
Punto 9	745450.42	9578972.90

Los Hachos. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio Los Hachos		
Punto	X	Y
Punto 1	750682.22	9579161.52
Punto 2	751305.94	9579161.52
Punto 3	751211.38	9578876.50
Punto 4	750918.86	9578549.29
Punto 5	750535.21	9578484.26

Piedra Liza. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio Piedra Liza		
Punto	X	Y

Punto 1	748697.50	9573452.95
Punto 2	748837.01	9573476.02
Punto 3	748927.14	9573017.50
Punto 4	749000.72	9573032.00
Punto 5	749034.43	9572860.53
Punto 6	748948.03	9572727.93
Punto 7	748588.62	9573013.17
Punto 8	748588.08	9573157.06
Punto 9	748688.46	9573280.59
Punto 10	748707.36	9573367.27

San Sebastián. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio San Sebastián		
Punto	X	Y
Punto 1	745322.62	9584409.06
Punto 2	745693.08	9584255.68
Punto 3	745677.64	9584219.80
Punto 4	745630.27	9584205.85
Punto 5	745344.27	9584315.62
Punto 6	745300.41	9584351.19

Wambash. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio Wambash		
Punto	X	Y
Punto 1	747677.18	9582705.49
Punto 2	747737.44	9582629.65
Punto 3	747784.23	9582566.90
Punto 4	747826.50	9582533.02
Punto 5	748114.63	9582404.00
Punto 6	748489.09	9582144.11
Punto 7	748352.66	9582105.72
Punto 8	748094.23	9582266.22
Punto 9	747896.67	9582311.24
Punto 10	747621.15	9582469.86
Punto 11	747542.37	9582568.94
Punto 12	747556.63	9582583.09
Punto 13	747618.02	9582658.45

Chimbutza. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio Chimbutza		
Punto	X	Y
Punto 1	750330.07	9582450.16
Punto 2	750350.40	9582447.07
Punto 3	750482.75	9581666.73
Punto 4	750231.87	9581799.96
Punto 5	750243.00	9581929.35
Punto 6	750263.37	9582021.12
Punto 7	750231.47	9582263.91

Ungumiatza. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio Ungumiatza		
Punto	X	Y
Punto 1	746442.07	9588605.56
Punto 2	746610.89	9588584.80
Punto 3	746618.05	9588529.51
Punto 4	746997.83	9588359.93
Punto 5	746972.60	9588235.37
Punto 6	746788.26	9588117.86
Punto 7	746738.34	9588174.40
Punto 8	746712.81	9588261.25
Punto 9	746595.12	9588332.03
Punto 10	746318.12	9588333.01
Punto 11	746294.63	9588395.64
Punto 12	746413.65	9588496.08
Punto 13	746416.34	9588573.38

Nueva Esperanza. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio Nueva Esperanza		
Punto	X	Y
Punto 1	756954.09	9574220.21
Punto 2	757243.03	9574396.96
Punto 3	757158.59	9573981.11

Punto 4	756940.32	9573949.30
Punto 5	756901.40	9573937.61
Punto 6	756944.50	9574031.41

Parroquia Chicaña. -

San Vicente de Caney. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio San Vicente de Caney		
Punto	X	Y
Punto 1	746696.07	9591819.48
Punto 2	747089.05	9592040.99
Punto 3	747137.00	9591955.91
Punto 4	747161.67	9591732.81
Punto 5	747240.79	9591660.19
Punto 6	747074.39	9591439.64
Punto 7	747201.70	9591322.80
Punto 8	746973.16	9591073.80
Punto 9	746711.31	9591355.45

La Libertad. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio La Libertad		
Punto	X	Y
Punto 1	746472.30	9592567.64
Punto 2	746636.37	9592659.43
Punto 3	746756.64	9592444.43
Punto 4	746618.57	9592306.18

Ankuash. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio Ankuash		
Punto	X	Y
Punto 1	746315.76	9593378.46
Punto 2	746402.49	9593351.33
Punto 3	746317.87	9593080.82
Punto 4	746216.58	9593132.00

El Plateado. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio El Plateado		
Punto	X	Y
Punto 1	746559.45	9594760.63
Punto 2	746606.57	9594759.79
Punto 3	746630.54	9594714.87
Punto 4	746574.33	9594605.51
Punto 5	746555.66	9594582.34
Punto 6	746548.30	9594542.02
Punto 7	746549.96	9594511.54
Punto 8	746479.96	9594424.69
Punto 9	746347.81	9594531.21

San Luis de Chicaña. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio San Luis de Chicaña		
Punto	X	Y
Punto 1	746472.30	9592567.64
Punto 2	746636.37	9592659.43
Punto 3	746756.64	9592444.43
Punto 4	746618.57	9592306.18

Chanzas. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio Chanzas		
Punto	X	Y
Punto 1	746472.30	9592567.64
Punto 2	746636.37	9592659.43
Punto 3	746756.64	9592444.43
Punto 4	746618.57	9592306.18

Parroquia Los Encuentros. -

La Delicia de Los Encuentros. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio La Delicia de Los Encuentros		
Punto	X	Y
Punto 1	763753.32	9583156.80
Punto 2	764152.71	9582899.02
Punto 3	764097.35	9582850.81
Punto 4	764005.09	9582911.79
Punto 5	763923.31	9582831.46
Punto 6	763741.81	9582915.97
Punto 7	763709.75	9583063.21

La Centza. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio La Centza		
Punto	X	Y
Punto 1	762445.16	9583467.88
Punto 2	762679.03	9583456.24
Punto 3	762679.03	9583070.95
Punto 4	762566.73	9582944.39
Punto 5	762453.05	9583045.83
Punto 6	762418.61	9583035.39
Punto 7	762365.61	9583152.36

El Pindal. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio El Pindal		
Punto	X	Y
Punto 1	765740.30	9584236.86
Punto 2	766346.35	9583910.94
Punto 3	765938.38	9583612.92
Punto 4	765735.03	9584012.51
Punto 5	765649.33	9584071.51

La Merced. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio La Merced		
Punto	X	Y
Punto 1	757003.13	9578849.07
Punto 2	757128.06	9578841.18
Punto 3	757102.15	9578766.27
Punto 4	757099.13	9578669.09
Punto 5	757157.70	9578666.34
Punto 6	757140.94	9578399.87
Punto 7	756958.14	9578449.44

Nankais. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio Nankais		
Punto	X	Y
Punto 1	746472.30	9592567.64
Punto 2	746636.37	9592659.43
Punto 3	746756.64	9592444.43
Punto 4	746618.57	9592306.18

El Padmi. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio El Padmi		
Punto	X	Y
Punto 1	763929.99	9585281.48
Punto 2	764205.65	9585441.48
Punto 3	764193.82	9585608.62
Punto 4	764619.43	9585855.65
Punto 5	764741.59	9585779.51
Punto 6	764774.99	9585496.74
Punto 7	764049.46	9585075.64

El Pincho. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio El Pincho		
Punto	X	Y

Punto 1	767030.82	9589003.37
Punto 2	767390.84	9588793.34
Punto 3	767341.05	9588646.72
Punto 4	767226.15	9588643.70
Punto 5	767147.96	9588068.61
Punto 6	767042.22	9588082.43
Punto 7	766941.21	9587954.54
Punto 8	766893.37	9587992.39

Muchime. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio Muchime		
Punto	X	Y
Punto 1	758069.51	9584978.79
Punto 2	758124.06	9584991.86
Punto 3	758319.64	9584931.11
Punto 4	758574.43	9584822.91
Punto 5	759011.72	9584654.19
Punto 6	759086.15	9584641.31
Punto 7	759307.36	9584646.85
Punto 8	759315.99	9584302.29
Punto 9	758025.94	9584874.06

Mercadillo. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio Mercadillo		
Punto	X	Y
Punto 1	757191.44	9587208.20
Punto 2	757298.04	9587194.99
Punto 3	757556.42	9586087.10
Punto 4	757337.40	9585968.84

Jardín del Cóndor. -

Coordenadas de la delimitación urbana del barrio Jardín del Cóndor		
Punto	X	Y

Punto 1	766135.34	9576137.99
Punto 2	766225.67	9575690.49
Punto 3	766357.84	9575610.96
Punto 4	766303.91	9575422.88
Punto 5	766235.63	9575422.79
Punto 6	766032.06	9575734.36
Punto 7	765991.74	9575949.51

**CAPITULO III:
COMPONENTE URBANÍSTICO EN SUELO URBANO**

**SECCION I:
SUBCLASIFICACION DEL SUELO URBANO**

Art. 18.- Subclasificación del suelo urbano. - El suelo urbano del cantón Yantzaza, se subdivide en:

1. Suelo urbano consolidado
2. Suelo urbano no consolidado
3. Suelo de protección

Art. 19.- Suelo urbano consolidado. – Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructura necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por edificación.

Art. 18 de la LOOTUGS.

Art. 20.- Suelo urbano no consolidado. – Es el suelo que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Art. 18 de la LOOTUGS.

Art. 21.- Suelo urbano de protección. – Es el suelo que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

Art. 18 de la LOOTUGS.

SECCION II:
POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL EN SUELO URBANO

Art. 22.- Polígonos de intervención en el suelo urbano consolidado. - En el suelo urbano consolidado se han definido diez Polígonos de Intervención Territorial (PIT), cinco polígonos en Yantzaza, cuatro polígonos en Los Encuentros y un polígono en Chicaña.

Parroquia	Suelo	Código	Área Has	%	Descripción
Yantzaza	Consolidado	SC01	14,28	2,55	Área Central
	Consolidado	SC02	5,23	0,93	Área Central
	Consolidado	SC03	5,41	0,96	Área Central
	Consolidado	SC04	0,48	0,08	Área Central
	Consolidado	SC05	11,23	2,00	Equipamiento Urbano
Parroquia	Suelo	Código	Área Has	%	Descripción
Los Encuentros	Consolidado	SC01	10,94	9,37%	Área Central
	Consolidado	SC02	5,03	4,31%	Centro Recreacional Mashí
	Consolidado	SC03	2,03	1,74%	Ministerio de Educación
	Consolidado	SC04	3,16	2,71%	Unidad Educativa del Milenio
Parroquia	Suelo	Código	Área Has	%	Descripción
Chicaña	Consolidado	SC01	8,33	18,00%	Área Central

Art. 23.- Polígonos de intervención en el suelo urbano no consolidado. - En el suelo urbano no consolidado se han definido veinte y tres PIT, trece en Yantzaza, seis en Los Encuentros y cuatro en Chicaña.

Parroquia	Suelo	Código	Área Has	%	Descripción
Yantzaza	No Consolidado	NC01	10,12	1,80	Barrio San Antonio
	No Consolidado	NC02	8,60	1,53	Barrio El Panecillo
	No Consolidado	NC03	11,99	2,14	Barrio El Panecillo
	No Consolidado	NC04	7,74	1,38	Barrio Sur
	No Consolidado	NC05	31,20	5,56	Barrios 18 de Noviembre, Amazonas

	No Consolidado	NC06	26,60	4,74	Barrios La Delicia, Porvenir
	No Consolidado	NC07	47,57	8,48	Barrios La Delicia, Porvenir, San Francisco
	No Consolidado	NC08	24,80	4,42	Barrios Norte, San Francisco
	No Consolidado	NC09	20,74	3,70	Barrios San Francisco, Bolívar
	No Consolidado	NC10	1,48	0,26	Barrio Bolívar
	No Consolidado	NC11	35,97	6,41	Barrio San Francisco
	No Consolidado	NC12	23,29	4,15	Barrio San Francisco
	No Consolidado	NC13	54,57	9,73	Barrio San Francisco
Parroquia	Suelo	Código	Área Has	%	Descripción
Los Encuentros	No Consolidado	NC01	7,54	6,46%	Sector Nor Occidental
	No Consolidado	NC02	11,59	9,93%	Sector Sur Occidental
	No Consolidado	NC03	14,31	12,27%	Sector Oeste
	No Consolidado	NC04	9,50	8,15%	Sector Nor Oriental
	No Consolidado	NC05	10,35	8,87%	Sector Sur Oriental
	No Consolidado	NC06	9,35	8,01%	Sector Sur Oriental
Parroquia	Suelo	Código	Área Has	%	Descripción
Chicaña	No Consolidado	NC01	8,11	17,52%	No Consolidado
	No Consolidado	NC02	6,96	15,04%	No Consolidado
	No Consolidado	NC03	5,98	12,92%	No Consolidado
	No Consolidado	NC04	1,86	4,02%	No Consolidado

Art. 24.- Polígonos de intervención en el suelo urbano de protección. - En el suelo urbano de protección se han definido diez y seis PIT, ocho en Yantzaza, seis en Los Encuentros y dos en Chicaña.

Parroquia	Suelo	Código	Área Has	%	Descripción
Yantzaza	Protección	SP01	39,50	7,04	Condiciones topográficas
	Protección	SP02	8,82	1,57	Condiciones topográficas
	Protección	SP03	2,01	0,36	Condiciones topográficas
	Protección	SP04	11,90	2,12	Condiciones topográficas
	Protección	SP05	29,49	5,26	Protección de márgenes
	Protección	SP06	6,94	1,24	Protección de márgenes
	Protección	SP07	114,07	20,33	Riesgo de inundación
	Protección	SP08	6,93	1,23	Protección de márgenes
Parroquia	Suelo	Código	Área Has	%	Descripción
Los Encuentros	Protección	SP01	12,81	10,98%	Márgenes del Río Zamora
	Protección	SP02	2,28	1,95%	Márgenes de Quebrada
	Protección	SP03	2,12	1,82%	Márgenes de Quebrada
	Protección	SP04	13,01	11,15%	Riesgo de Inundación
	Protección	SP05	0,92	0,78%	Riesgo Topográfico
	Protección	SP06	1,75	1,50%	Riesgo Topográfico
Parroquia	Suelo	Código	Área Has	%	Descripción
Chicaña	Protección	SP01	8,66	18,71%	Márgenes de Río
	Protección	SP02	6,38	13,79%	Zona Inundable

Art. 25.- Tratamientos en los Polígonos de intervención en el suelo urbano consolidado. - En el suelo urbano consolidado, se aplican los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación.

Tratamiento de conservación. - Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial según corresponda.

Tratamiento de sostenimiento. - Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Tratamiento de renovación. - Se aplica en áreas de suelo urbano en que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y pérdida de homogeneidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

(Concordancia Artículo 4, Numeral 14 de la LOOTUGS).

Art. 26.- Tratamientos en suelo urbano no consolidado. - El suelo urbano no consolidado es el suelo que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. Los tratamientos permitidos para el suelo urbano no consolidado son: mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.

Tratamiento de mejoramiento integral. - Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, los servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de reordenamiento físico espacial, regularización predial o urbanización.

Tratamiento de consolidación.- Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y re densificación.

Tratamiento de desarrollo.- Se aplica a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructura, servicios, y equipamientos públicos necesarios.

(Concordancia Artículo 4, Numeral 14 de la LOOTUGS).

SECCION III:

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS Y PLANES PARCIALES

Art. 27.- Planes Urbanísticos complementarios. - Son aquellos destinados a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión del suelo. Son planes

complementarios los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos del planeamiento urbanístico.

Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

(Concordancia Artículo 31 de la LOOTUGS)

Se consideran como planes urbanísticos complementarios los siguientes:

1. Tratamiento de las áreas verdes en el espacio público
2. Recuperación del dominio hídrico público de la Quebrada Yantzaza, en el tramo que atraviesa el área urbana
3. La actualización del Plan de movilidad
4. El estudio hidrológico de los principales cauces fluviales para determinar las medidas de mitigación a las inundaciones de los asentamientos humanos.
5. La regularización del asentamiento La Florida
6. Determinación de la zona de expansión urbana en el sector norte de la ciudad de Yantzaza

Art. 28.- Planes Parciales. - Los Planes Parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y de expansión urbana.

Art. 29.- Formulación de los planes parciales. - Los planes parciales definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, deberán ser desarrollados de acuerdo a las determinaciones establecidas: uso de suelo, características de ocupación, edificabilidad, diseño urbano, diseño de los sistemas de soporte a nivel de ingenierías definitivas, cronograma de ejecución de obras y presupuesto aproximado de la inversión, durante el periodo de vigencia del plan.

Art. 30.- Aprobación de los planes parciales. - Una vez formulados los planes parciales, éstos deberán ser aprobados por el cabildo, previo informe favorable de la Junta de Ornato y Fábrica. En las áreas donde se ha definido la formulación de un Plan Parcial, los funcionarios municipales competentes no podrán emitir permisos de construcción o aprobar fraccionamientos hasta que dichos planes hayan sido aprobados.

Art. 31.- Ámbito de aplicación de los planes parciales. - Los planes parciales deberán ser formulados en los sectores definidos en el PUGS y obligatoriamente en el suelo rural de expansión urbana; así como en la regularización de los asentamientos de hecho identificados en el PUGS. Su desarrollo se realizará luego que estos polígonos considerados como suelo rural de expansión urbana dispongan de la certificación respectiva de la Autoridad Agraria Nacional y hayan sido incorporados al suelo urbano.

Art. 32.- Afectaciones en los planes parciales. - Las áreas donde se desarrollen planes parciales considerarán las afectaciones por el dominio hídrico público, incluyendo franjas de protección de 15 metros y de 30 metros medidos desde el borde superior de la quebrada o río respectivamente. El ancho de dichas franjas se considerará provisional en tanto se cuente con estudios hidrológicos de los afluentes.

Considerarán además las afectaciones por derecho de vía o del servicio de tránsito de redes de transmisión eléctrica. En el caso de las vías interestatales como el Paso Lateral, se considerará un retiro de 25 metros medidos desde el eje de la vía para el cerramiento a partir del cual se mantendrá un retiro de 5 metros para el paramento de construcción o línea de fábrica.

Art. 33.- Unidades de Actuación Urbanística.- Las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión del suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras o equipamientos públicos. Su interés responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de las cargas y los beneficios.

Las UAU determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través del reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Para ello el PUGS o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de las UAU y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en esta Ley.

(Concordancia Artículo 49 de la LOOTUGS).

SECCION IV: SUBDIVISIONES Y FRACCIONAMIENTOS

Art. 34.- Subdivisiones o Fraccionamientos. -La municipalidad en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado.

(Concordancia Artículo 470 del COOTAD).

Los fraccionamientos deberán ajustarse a la normativa urbanística establecida en el PUGS. En los proyectos de fraccionamiento o urbanización se deberá considerar obligatoriamente las directrices viales determinadas por la Dirección de Planificación o definidas en los planes parciales.

Art. 35.- Prohibición de fraccionamiento. - Queda prohibido el fraccionamiento o subdivisión de predios en urbanizaciones aprobadas, no así la reestructuración predial ni la integración parcelaria, con fines de regularización morfológica.

Art. 36.- Prohibición de cambio de uso de suelo en áreas verdes.-En las áreas consolidadas, las áreas verdes entregadas al municipio no podrán ser cambiadas de categoría de uso de suelo, son imprescriptibles, intransferibles e inembargables, salvo el caso de la construcción de equipamientos por parte de instituciones públicas en concordancia con lo que se establezca en la normativa municipal, para lo cual la institución beneficiada compensará el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por la municipalidad de Yantzaza.

(Concordancia Artículo 424 del COOTAD).

Art. 37.- Dominio Hídrico Público. - En los proyectos de fraccionamiento o urbanización se determinará con exactitud los límites del dominio hídrico público, mismas que deberán ser comprobadas por la Unidad de Regulación y Control Urbano y Rural, así como las franjas de terreno de las urbanizaciones aprobadas después del 2 de septiembre de 2010 que limiten con ríos, quebradas o lagunas, para recuperar de ser el caso la cesión de suelo obligatoria bajo las siguientes consideraciones:

- a) En los ríos, treinta metros a cada lado, medidas desde la parte superior del talud de la actual orilla del río.
- b) Para el caso de las quebradas, las franjas de terreno a entregar serán de quince metros a cada lado, medidas desde el borde superior de la actual orilla,
- c) Para el caso de lagunas naturales, quince metros medidos desde el borde superior del talud de la actual orilla.

(Concordancia - Dominio hídrico público artículo 10 de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Uso y Aprovechamiento del Agua. Artículo 430 del COOTAD).

Art. 38.- Obligatoriedad de soterramiento de redes. -La construcción, instalación y ordenamiento de las redes que soporten la prestación de servicios de telecomunicaciones en las que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como redes eléctricas, se realizarán mediante ductos subterráneos, adosamiento, cámaras u otro tipo de infraestructura que se coloque bajo el suelo, de conformidad con la normativa técnica establecida por la autoridad regulatoria correspondiente. En los casos en que esto no sea posible, se requerirá la autorización de la entidad reguladora o su delegado.

(Este inciso - Concordancia Artículo 466.1 del COOTAD).

Art 39.- Proyectos eléctricos rurales y urbano marginales. - El soterramiento de redes, a que hace referencia el inciso anterior, no se aplicarán para los proyectos urbanos marginales y rurales considerados dentro del programa FERUM o aquellos de similares características.

(Este inciso - Concordancia Artículo 7 del Acuerdo Ministerial 211 Ministerio de Electricidad y Recursos Renovables, publicado en el Suplemento del Registro Oficial N° 51 del lunes 5 de agosto de 2013).

Art. 40.- Cesión de suelo por concepto de áreas verdes, comunitaria y vías. - En urbanizaciones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas por una sola vez al gobierno autónomo descentralizado municipal como bienes de dominio y uso público.

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

La entrega de áreas verdes, comunitaria y vías, no excederá del treinta y cinco (35 %) del área útil urbanizable del predio.

Las áreas que se entregan al Municipio como verdes y comunales no excederán del quince por ciento (15 %) de pendiente y deberán ser útiles para el efecto, permitiendo el uso inmediato.

Art. 41.- Uso de Suelo para Vivienda de Interés Social en Urbanizaciones. - Todos los proyectos de urbanización para uso residencial, deberán destinar el 10 % del área útil urbanizable a vivienda de interés social.

(Concordancia Art. 87 LOOTUGS).

Art. 42.- Infraestructura y obras comunales mínimas en urbanizaciones. - Los propietarios para urbanizar sus predios estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

- a) Calles con pavimento rígido de hormigón; pavimento flexible con carpeta asfáltica, según diseño; y, de adoquín de piedra o de hormigón y para la estructura de pavimentos se utilizará sub-base clase 1 o 2 según las especificaciones del Ministerio de Obras Públicas, incluyéndose los proyectos que se ubiquen en las áreas urbanas de las parroquias rurales, se exceptúan las centralidades urbanas mínimas del área rural, en las cuales la habilitación del suelo podrá ser progresivo.
- b) Los lotes deberán quedar aterrizados con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar. Salvo el caso en que se planteen supermanzanas o proyectos especiales de vivienda de interés social.

- c) Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones y obras de arte.
- d) Alcantarillado pluvial y sanitario. Los sistemas de alcantarillado sanitario deberán estar conectados al sistema colector sanitario de la ciudad o en su defecto deberán contar con un sistema de depuración de aguas servidas aprobado por Jefatura de agua potable y alcantarillado. Se prohíbe la descarga de aguas residuales a afluentes.
- e) Aceras y bordillos.
- f) Electrificación.
- g) Agua potable, la Jefatura de agua potable y alcantarillado coordinará con el urbanizador las acometidas domiciliarias.
- h) Se entregarán áreas verdes y espacios comunales destinados a parques infantiles y canchas deportivas con sus respectivas baterías sanitarias; casa comunal; y retén policial, debidamente edificadas y equipadas de acuerdo a los planos aprobados.

Art. 43.- Compensación en dinero por áreas verdes y comunitarias. - Cuando los predios a fraccionarse o urbanizarse tengan una superficie menor a los tres mil metros cuadrados (3.000,00 m²), el promotor o propietario compensará en dinero según el avalúo catastral el porcentaje indicado el artículo 32 de la presente ordenanza. Si el área verde y comunal de un predio a fraccionarse o urbanizarse presenta condiciones de integración con otra área de sus mismas características, de tal modo que se conforme un área más funcional el municipio optará por esta alternativa.

(Concordancia Artículo 424 del COOTAD).

Art. 44.- Fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y su mejoramiento. - Con los valores recaudados por la compensación en dinero por concepto de áreas verdes y comunales, de los predios que sean fraccionados o urbanizados y cuya superficie sea menor a tres mil metros cuadrados (3.000,00 m²) serán depositados en un fondo que servirá exclusivamente para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y su mejoramiento.

(Concordancia Artículo 424 del COOTAD).

Art. 45.- Determinación del dominio hídrico público. - Los predios, fraccionamientos o urbanizaciones que colinden o sean atravesadas por quebradas, ríos o lagunas naturales, deberán determinar en forma exacta los límites del dominio hídrico público. El área del dominio hídrico público no podrá ser entregada en calidad de áreas verdes ni comunal.

Art. 46.- Conjuntos habitacionales. - Los conjuntos habitacionales son terrenos ubicados en área de suelo urbanizable, en donde se ha asignado el uso de suelo vivienda y en las cuales se construirá dos o más edificaciones destinadas exclusivamente a este uso, dentro de un único proceso constructivo o por etapas debidamente aprobadas por la Municipalidad.

Art. 47.- Tipos de conjuntos habitacionales. - Los conjuntos habitacionales podrán ser de interés general o interés social y promovidos tanto por el sector público como por el privado. Los conjuntos habitacionales que contemplen procesos de urbanización; esto es: apertura de vías, dotación de equipamientos y áreas verdes e infraestructura, estarán a lo dispuesto en el artículo 40 de la presente ordenanza en cuanto a las cesiones obligatorias del suelo.

Art. 48.- Régimen de propiedad horizontal en conjuntos habitacionales. - Los conjuntos habitacionales, cuyo desarrollo no contemple un proceso de urbanización; podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal siempre y cuando éste sea motivado según lo determina la ley que rige la materia. Aún bajo este régimen deberá respetarse el área de lote mínimo; así como, el indicador de área de suelo por unidad de vivienda, tanto en desarrollo horizontal como vertical.

Art. 49.- Conjuntos de vivienda de interés social. - Son los conjuntos habitacionales destinados a la vivienda destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza y vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afro ecuatorianos y montubios.

(Concordancia Artículo 85 de la LOOTUGS)

Los conjuntos habitacionales para ser calificados con tales, deberán cumplir con los requisitos y disposiciones constantes en el Acuerdo N° 003-19 “REGLAMENTO PARA EL PROCESO DE CALIFICACIÓN DE PROYECTOS DE INTERES SOCIAL y en el Acuerdo N° 004-19 “REGLAMENTO PARA LA VALIDACIÓN DE TIPOLOGIAS Y PLANES MASA PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL – MIDUVI”.

(Acuerdo No. 003-19 REGLAMENTO PARA EL PROCESO DE CALIFICACION DE PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL- MIDUVI).

Art. 50.- Asociaciones de vivienda de interés social. - El Municipio de Yantzaza en apoyo a instituciones públicas, privadas y organizaciones jurídicamente constituidas, que requieran emprender en proyectos de urbanizaciones o conjuntos de vivienda de interés social les facilitará el apoyo a través de cada una de las Jefaturas. Estas organizaciones deberán estar jurídicamente constituidas con cinco años de anterioridad y conformadas con un número no menor a treinta socios que demuestren no poseer inmuebles dentro del cantón Yantzaza. En los procedimientos de calificación y validación de tipologías se estará a lo dispuesto por el MIDUVI en los Acuerdos 003-19 y 004-19.

Art. 51.- Responsabilidad de cumplimiento de procesos para declaratoria de vivienda de interés social por parte del Municipio de Yantzaza. - La responsabilidad en el cumplimiento de los procesos y tiempos estipulados en los artículos precedentes de esta Ordenanza, corresponderá a las máximas autoridades, que en caso de incumplir lo antes indicado, el promotor podrá continuar con el proyecto, sustentando en la falta de pronunciamiento al mismo, entendiéndose como aprobación.

(Concordancia Artículo 34 de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, Estabilidad y Equilibrio Fiscal y Acuerdo N° 003-19 MIDUVI).

Art. 52.- Validación de tipologías de vivienda de interés social y Plan Masa. - La validación de la tipología de vivienda y Plan Masa por parte del ente rector de las políticas de hábitat y vivienda, en ningún momento sustituirá permisos, aprobaciones o autorizaciones de algún tipo de trabajo o construcción; ni constituye título legal alguno, ni aprueba subdivisión, habilitación, comercialización, tenencia, transferencia de dominio o compromiso alguno de aportación o devolución de recursos, ni es vinculante hacia proceso alguno de contratación o construcción.

(Concordancia segundo inciso Artículo 7 del Acuerdo N° 004-19 MIDUVI).

Art. 53.- Normativa para conjuntos habitacionales de interés social. - Los proyectos de conjuntos habitacionales de interés social deberán respetar la normativa establecida en cuanto a las características de ocupación: lote mínimo, densidades, alturas de edificación y tipo de implantación determinadas para el efecto dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 54.- Área mínima en conjuntos habitacionales de interés social. - El área construida por vivienda en los programas de interés social deberá considerar lo establecido en el Artículo 3 del Acuerdo 004-2019, referente a la segmentación de las viviendas de interés social.

Art. 55.- Localización de los programas de vivienda de interés social. - Los programas de interés social que vayan a ser ejecutados por el sector público o privado, podrán emplazarse únicamente en las áreas destinadas para tal efecto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SECCION V:

NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

Art. 56.- Uso de Suelo. - El uso de suelo es la actividad principal que puede desarrollarse en una edificación o en un predio. Para el efecto dentro del PUGS se establece la siguiente codificación de uso de suelo principal, usos complementarios, usos restringidos y usos prohibidos en las áreas urbanas.

Categorías de Uso de Suelo	CÓDIGO	
PRODUCCIÓN DE BIENES INDUSTRIALES		100
De Alimentos y Productos Afines	110	
Productos alimenticios excepto bebidas		111
Alimentos preparados para animales		112
Bebidas alcohólicas		113
Bebidas no alcohólicas		114
Molinos		115
Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines	120	
Laboratorios Farmacéuticos		121
Productos Químicos		122

Llantas y Afines		123
Abonos y Plaguicidas		124
Productos de Plástico		125
Del Papel	130	
Imprentas y Editoriales		131
Artículos de cartón, papel, excepto imprenta		132
Vestimenta y Afines	140	
Textiles		141
Curtiembres		142
Ropa y prendas de vestir excepto calzado		143
Calzado		144
Mueblería	150	
De madera		151
De metal		152
De plástico		153
Arcilla, Cerámica y Cemento	160	
Cerámica, loza y porcelana 161		161
Ladrillos, tejas y baldosas de arcilla		162
Productos y materiales de construcción derivados de		163
Maquinaria, Motores y Metales	170	
Electrodomésticos		171
Maquinaria excepto eléctrica		172
Maquinaria eléctrica		173
Metal Mecánica		174
Montaje de vehículos de dos ruedas		175
PRODUCCIÓN DE BIENES ARTESANALES	200	
Vestimenta	210	
Sastrería, costura, bordado, tejido		211
Sombrerería		212
Talabartería		213
Zapatería		214
Artística	220	
Joyería		221
Cerámica		222
Mueblería	230	
Carpintería, mueblería, ebanistería, tallado		231
Tapicería		232
De la Construcción y Afines	240	
Hojalatería		241
Herrería, forja, cerrajería		242
Alimentos y afines	250	
Panadería		251
SERVICIOS GENERALES		300

Seguridad	310	
Cuarteles		311
Estaciones, Puestos y Control Policial		312
Centros de Detención		313
Bomberos		314
Financieros	320	
Bancos, Bienes Raíces, Mutualistas, Prendas		321
Seguros		322
Industriales	330	
Aserraderos de madera		331
Lavandería de Ropa		332
Estaciones de Servicio Automotriz		333
Mecánica Automotriz y Lavadora de vehículos		334
Mecánica en General, Torno, etc.		335
Transporte y Comunicaciones	340	
Servicios Postales y Teléfonos Públicos		341
Agencia de Viajes y Mudanzas		342
Estaciones de Taxis		343
Garajes y Estacionamientos para vehículos livianos		344
Radiodifusoras, Estaciones de T.V y periódico.		345
Turismo y Afines	350	
Hoteles, Hosterías		351
Pensiones y residenciales		352
Bares, salones sociales		353
Moteles		354
Alimentación	360	
Restaurantes		361
Picanterías		362
Servicios Profesionales	370	
Oficinas y consultorios profesionales		371
PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA	400	
Reparación y Procesamiento	410	
Reparación de Radio, T.V, Electrodomésticos		411
Electricistas, Plomeros, Relojeros		412
Personales	420	
Funerarias y Velaciones		421
Salones de Belleza, Peluquerías		422
Masajistas		423
Laboratorios de Fotografía	430	
INTERCAMBIO	500	
Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos	510	
Abarrotes, Lechería, Bebidas		511
Carnicería, panaderías, heladerías		512

Supermercados.		513
Aprovisionamiento de la Viviendas excepto	520	
Boticas y Farmacias		521
Bazares		522
Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por		523
Joyerías, Relojerías, Artículos de Arte, Artesanías		524
Librerías, Papelerías, Útiles escolares		525
Ropa confeccionada, Artículos de cuero, textiles		526
Menaje	530	
Muebles y accesorios para el Hogar		531
Electrodomésticos.		532
Vehículos y Maquinaria	540	
Almacenes de repuestos y accesorios automotrices		541
Almacenes de llantas, baterías		542
Almacenes de aceites y grasas lubricantes		543
Materiales de Construcción y elementos accesorios	550	
Ferreterías y Vidrierías		551
Materiales de Construcción y Madera Aserrada.		552
Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas	560	
EQUIPAMIENTO COMUNAL	600	
Educativo y Afines	610	
Jardines de Infantes		611
Escuelas Primarias		612
Colegios Secundarios		613
Colegio Técnico		614
Universidad, Politécnica, Institutos Superiores		615
Conservatorio de Música		616
Escuela de Danza		617
Academia de Idiomas, Secretariado, Contabilidad,		618
Centro de Formación y Capacitación Artesanal		619
Salud	620	
Puestos de Salud		621
Dispensario Médico		622
Subcentro de Salud		623
Centro de Salud		624
Hospital Básico		625
Clínica		626
Cruz Roja		627
Higiene	630	
Baños públicos, turcos, Saunas		631
Servicios Higiénicos Públicos		632
Lavanderías Públicas.		633
Aprovisionamiento	640	

Mercado Público, Productos Agrícolas		641
Mercado de Ganado		642
Camal.		643
Deportes y Recreación	650	
Estadios y Complejos Deportivos		651
Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas		652
Canchas abiertas y piscinas		653
Galleras		654
Parques y Plazas Públicas		655
Juegos bajo techo, billares, casinos		656
Discotecas, salas de baile, clubes y similares		657
Culturales	660	
Museos		661
Cines. Teatros, conciertos		662
Salas de reuniones		663
Auditorio al Aire Libre		664
Galerías de Arte		665
Bibliotecas		666
Culto y Afines	670	
Iglesias, Conventos y similares		671
Cementerio.		672
Socio-Asistencial	680	
Guardería		681
Asilos		6z82
Centro de Rehabilitación Social		683
Terminal Terrestre		684
VIVIENDA	700	
USOS NO URBANOS Y ESPECIALES	800	
Usos no Urbanos	810	
Agrícola		811
Bosques		812
Criaderos		813
Minas y Canteras		814
Usos Especiales	820	
Lotes Vacantes		821
Edificación Desocupada		822
Locales desocupados		823
Edificio en Construcción		824
Basurero		825
Mataderos		826
GESTIÓN	900	
Administración Pública		910
Administración Religiosa (excepto iglesia)		920

Sedes de Organizaciones Gremiales, Sindicatos		930
Colegios Profesionales		931
Asociaciones y Clubes		940
Sedes de Organismos o Gobiernos Extranjeros		950
Administración Privada		960

Art. 57.- Ocupación del suelo. - La ocupación del suelo es la relación entre el área construida en planta baja y el área total del predio, se expresa en porcentaje. El límite máximo de ocupación del suelo está determinado para cada PIT dentro del PUGS.

Art. 58.- Edificabilidad o Utilización del suelo. - La edificabilidad o utilización del suelo es la relación entre el área total construida y el área del predio. Se expresa en porcentaje y en número de pisos. Se define como la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida por el Gobierno Autónomo Municipal y regulada mediante la asignación de edificabilidad básica y edificabilidad máxima, establecida para cada PIT.

Art. 59.- Edificabilidad básica. - Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Municipal que no requiere de una contraprestación onerosa por parte del propietario del suelo.

(Concordancia Artículo 26 de la LOOTUGS).

Art. 60.- Edificabilidad máxima. - Es el aprovechamiento superior que otorga el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal a cambio de una contraprestación onerosa en las áreas definidas en el PUGS, consideradas como ejes de promoción inmediata y en las cuales se aplicará el instrumento de la concesión onerosa de derechos, misma que debe ser normada mediante Ordenanza.

Art. 61.- Retiros en las edificaciones. - Los retiros de las edificaciones, se sujetarán a las normas establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo según el Polígono de Intervención Territorial que corresponda. Los retiros podrán ser frontales, laterales y posteriores. El retiro posterior será obligatorio para todas las edificaciones. En las edificaciones que se destine la totalidad de la planta baja al uso de suelo comercio o servicios podrán adosarse a la medianera posterior solo en planta baja, respetando el retiro posterior en los pisos superiores.

Queda prohibida la ocupación del espacio de retiro frontal de las edificaciones. Estas deberán permanecer libres, su ocupación como área de garaje solo será permitida en el caso en que el uso de la edificación sea vivienda unifamiliar o bifamiliar y hasta un 50 % del área total del retiro.

En el caso de vivienda de interés social, el uso del retiro frontal como área de estacionamiento se permitirá en forma total, siempre y cuando se reserve el espacio de un metro como acceso peatonal y se utilice adoquín ecológico u otra forma alternativa que incluya grama o césped con el fin de lograr la permeabilidad del suelo.

Los edificios cuyo uso sea vivienda multifamiliar, bajo cualquier régimen de propiedad, no podrán ocupar el retiro como área de estacionamiento debiendo destinar el subsuelo o la planta baja para el efecto. En este caso el retiro frontal quedará completamente libre manteniendo el 50 % del área como espacio verde permeable.

Queda prohibido el uso u ocupación del área bajo el retiro frontal, salvo el caso en que la pendiente del terreno sea negativa y su uso sea necesario.

Las rampas de acceso a las áreas de parqueo en edificios o viviendas de cualquier tipología, deberán iniciar en el plano del paramento de fachada, es decir dejando libre el retiro, cumpliendo además con la pendiente y radio de giro establecida.

Art. 61.1- Cubiertas en las edificaciones. - Las edificaciones con tipo de implantación continua, con o sin retiro frontal, o con portal deberán rematar las edificaciones en el área consolidada con cubiertas inclinadas con una pendiente máxima de 30 %, pudiendo reservar el 25 % del área como terraza. Los planos de las cubiertas no podrán tener caídas hacia los linderos laterales, ni se permitirá disponer de canales de recolección de aguas lluvias en las medianeras. El incumplimiento de esta disposición será causal de una multa pecuniaria y la disposición del retiro de la estructura de cubierta. De no hacerlo el propietario, la municipalidad procederá a su retiro a costa del propietario.

Las aguas lluvias provenientes de la escorrentía de las cubiertas deberán ser canalizadas en una red independiente de las aguas servidas. Las cubiertas dispondrán de canales recolectores. No se permitirá la caída de aguas lluvias directamente hacia la calle.

SECCION VI

SUELO URBANO DE PROTECCION

Art. 62.- Suelo urbano de protección. - Es el suelo urbano donde, por sus características especiales morfológicas, ambientales, paisajísticas o por considerarse áreas de riesgo para los asentamientos humanos, se limita la ocupación del suelo y la edificación.

Se ha considerado como suelo de protección:

- a) Cuando la morfología del suelo presenta pendientes superiores al 30 %;
- b) Las áreas de protección de márgenes de quebradas y ríos en consideración del dominio público hídrico;
- c) Las áreas con riesgo de inundación.

Art. 63.- Usos de suelo en suelo urbano de protección. - En los polígonos considerados como suelo urbano de protección se permite usos de suelo vinculados a actividades agrarias, áreas de

recreación y excepcionalmente vivienda cuando la consideración para considerar área de protección sea morfológica, de acuerdo a las determinantes urbanísticas establecidas en el PUGS.

Art. 64.- Ocupación de suelo en suelo urbano de protección. - Se establece la prohibición de ocupar el suelo urbano de protección con edificaciones de cualquier tipo, salvo el caso del suelo de protección por aspectos morfológicos donde se establece una ocupación máxima del 5% del área total del predio con un límite de 125 metros cuadrados de construcción, como apoyo a las actividades permitidas en este suelo. El tipo de implantación es aislada.

Art. 65.- Edificabilidad en suelo urbano de protección. - Se establece la prohibición de edificar en suelo urbano de protección, con excepción del suelo de protección por aspectos morfológicos donde la edificabilidad general y máxima es de un piso, como apoyo a las actividades permitidas en este suelo.

Art. 66.- Desafectación del suelo de protección. - Los PIT definidos como suelo de protección por riesgo a las inundaciones, podrán ser desafectados cuando los estudios hidrológicos de los afluentes determinen con precisión las áreas de riesgo o en su defecto se hayan construido obras de mitigación que eliminen el riesgo a la integridad de bienes y personas.

SECCION VII

PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 67.- De la Propiedad Horizontal. - Podrán declararse bajo el régimen de propiedad horizontal, las edificaciones ubicadas en suelo urbano o rural de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento general.

Las edificaciones en altura o los conjuntos habitacionales destinados a vivienda, que vayan a ser declarados en régimen de propiedad horizontal, deberán disponer además de los bienes comunes que forman parte de la edificación (suelo, estructura, instalaciones, etc.), espacios que motiven su declaratoria, como son:

1. Áreas comunales, es decir espacios de uso de todos los condóminos: accesos, escaleras, patios, áreas de recreación, áreas sociales, de acuerdo a la normativa establecida para el efecto.
2. Áreas de uso exclusivo, es decir áreas destinadas al uso exclusivo de cada uno de los condóminos; y,
3. Eventualmente podrán existir áreas comunales de uso exclusivo, como retiros frontales, o patios

Los numerales 1 y 2 serán requisitos indispensables para la declaratoria de propiedad horizontal.

Art. 68.- Restricciones para la declaratoria de propiedad horizontal.-No podrá declararse bajo el régimen de propiedad horizontal conjuntos habitacionales de nueva construcción que utilicen este instrumento para legalizar fraccionamientos con áreas inferiores a las características de lote

mínimo, donde no esté motivado el régimen de propiedad horizontal, es decir donde no existan áreas comunales debidamente demarcadas en los planos respectivos, con el objeto de evadir la cesión obligatoria del suelo.

Art. 69.- Bienes comunes, bienes privados y alcúotas. - En las propiedades que se constituyan en propiedad horizontal, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes constitutivos para el uso común.

- a) Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, los cimientos, los muros, las paredes soportantes, la estructura, los entresijos, la cubierta, la habitación del cuidador, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, retiros, jardines y otros de características similares.
- b) Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad, aún con el consentimiento de todos los copropietarios, o podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario.
- c) La alcúota o el derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios comunales, el reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación a las superficies.
- d) Cuando un propietario requiera realizar alguna intervención interna en su propiedad, sin cambiar el uso de la misma, se deberá contar con la autorización de la Jefatura de Regulación y Control Urbano. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.
- e) La Jefatura de Avalúos y Catastros no emitirá ningún informe para traslado de dominio de una propiedad individualizada sin el certificado del Administrador del Edificio donde se indique que el vendedor se encuentra al día en el pago de expensas o cuotas extraordinarias. El Registrador de la Propiedad no podrá inscribir ningún título de traspaso de dominio si no existiese dicha certificación.

Art. 70.- Unidad de vivienda. -Para efectos de la presente Sección, se considerará unidad de vivienda, al conjunto de espacios que posibiliten la satisfacción de las necesidades básicas de un grupo familiar; básicamente: dormitorio, sala de estar, comedor, cocina o sala de uso múltiple, baño

completo, y área de lavado y secado, de acuerdo a las dimensiones mínimas y condiciones ambientales establecidas en los estándares urbanísticos. Deberá disponer de acceso independiente.

Art. 71.- Aprobación de proyecto de Propiedad Horizontal. -Corresponderá a la Junta de Ornato y Fábrica aprobar la declaratoria de Propiedad Horizontal previo al informe de la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos cumpliendo con los requisitos de la ley que norma la materia, para este efecto se cumplirá con lo siguiente:

- a) Proyecto arquitectónico con Informe de viabilidad por parte de la Dirección de Planificación
- b) Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
- c) Copia de las escrituras del predio debidamente inscritas en la Registraduría de la Propiedad;
- d) Copia de la cédula de identidad del propietario y del profesional responsable.
- e) Planos de la edificación, individualizando claramente cada una de las áreas a declararse en propiedad horizontal con su respectiva codificación de colores y linderaciones.
- f) Certificados de la existencia y viabilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y comunicaciones otorgados por: Jefatura de agua potable y alcantarillado, EERSSA, CNT o similar.
- g) Certificado de seguridad otorgado por el Cuerpo de Bomberos.
- h) Reglamento de copropiedad, cuadros de áreas y alícuotas debidamente protocolizadas, luego de la revisión en la Jefatura de Regulación y Control Urbano.

El tiempo de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal será de quince días laborables a partir del informe de la Dirección de Planificación.

Art. 72.- Permiso de construcción de una Propiedad Horizontal. - El permiso de construcción de un proyecto a ser declarado bajo este régimen sea en desarrollo horizontal o vertical, se otorgará después de que el proyecto haya sido aprobado por la Junta de Ornato y Fábrica, previo informe de la Dirección de Planificación.

Art. 73.- Traspaso de dominio de un bien bajo el régimen de Propiedad Horizontal. - Las edificaciones cuyo proyecto haya sido aprobado por la Junta de Ornato y Fábrica, podrán enajenar las propiedades individualizadas cuando éstas tengan un avance de construcción del 50 % y previo informe de la Dirección de Planificación y de la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Art. 74- Planificación de construcción por etapas. - Los proyectos que vayan a ser construidos para declararlos bajo el régimen de propiedad horizontal, podrán presentar el cronograma de etapas de construcción. En este caso para la transferencia de dominio se estará a lo establecido en el artículo 75 de la presente ordenanza. Esta norma se aplica únicamente para proyectos de desarrollo horizontal.

Art. 75.- Normas de edificación en una Propiedad Horizontal. - Para garantizar las condiciones de habitabilidad, los edificios en altura, que requieran la utilización del subsuelo para destinarlo a áreas de parqueo, emplearán rampas con una pendiente del 15 % o máxima del 18 % y un radio de giro mínimo de 7.5 metros, medidos al eje de la rampa. La rampa iniciará en el plano del paramento

de fachada. Se prohíbe la utilización del subsuelo correspondiente al retiro frontal. En todo lo demás se estará a lo estipulado en los estándares urbanísticos que forman parte de la presente Ordenanza.

Art. 76.- Parqueamientos en una Propiedad Horizontal. - En el caso de construcciones nuevas en altura, que vayan a acogerse al régimen de propiedad horizontal, se requerirá una plaza de parqueo por cada unidad de vivienda, destinándose para el efecto el subsuelo o la planta baja del edificio. No se permitirá la ocupación del retiro frontal, mismo que permanecerá libre de todo tipo de ocupación, manteniendo el 50 % de su superficie como área verde.

Art. 77.- Edificios antiguos a declararse en Propiedad Horizontal. -Las edificaciones que siendo originalmente viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares y que no hayan sido declaradas como Propiedad Horizontal, para cambiarlas a este régimen de propiedad, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. Las unidades de vivienda en las cuales se divida la edificación original, deberán tener acceso independiente, contar con un espacio de servicio para lavado y secado, mínimo de seis metros cuadrados, siendo la dimensión menor, mínimo de dos metros;
2. En el proyecto que se realice para la declaratoria de propiedad horizontal se hará constar los cambios a realizarse, tanto en los aspectos funcionales cuanto en los constructivos;
3. Las viviendas o edificios construidos antes del año 2010, estarán exentas de contar con espacios de parqueo, siempre y cuando las condiciones físicas de la edificación o el predio no lo permitan.
4. Para establecer el número de unidades de vivienda en que se pueda dividir la edificación, se considerará que cada unidad de vivienda cuente con los espacios para las actividades básicas.

SECCION VIII:

DE LA CABIDA MÍNIMA, FAJAS DE TERRENO, BIENES MOSTRENCOS Y EXCEDENTES

Art. 78.- Cabida mínima y fajas de terreno. - Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes o fajas de terreno.

Art. 79.- Lotes municipales. - Por lotes municipales se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por el Municipio de Yantzaza, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.

Art. 80.- Fajas de terreno municipales. - Por fajas de terreno municipales se entienden aquellas porciones de terreno residuales resultantes de la planificación urbanística, que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

Las fajas de terreno municipal, deberán estar debidamente identificadas, ingresadas al patrimonio municipal e inscrito en el Registro de la Propiedad; para lo cual la Dirección de Planificación realizará su identificación y comunicará a la Secretaría General para su tramitología.

Art. 81.- Bienes mostrencos. - Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso el Municipio de Yantzaza mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

Art. 82.- Excedentes o diferencia en terrenos de propiedad privada. - Por excedentes o diferencias de terrenos en propiedad privada, se entiende aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

(Concordancia Artículo 481.1 del COOTAD)

El error técnico aceptable de medición de los levantamientos planimétricos o topográficos, en lo referente a linderos o superficie de un lote o terreno, se lo considerará de acuerdo al respectivo lote o terreno clasificado en rangos, con el siguiente detalle:

a) Para las zonas urbanas

Área del lote o terreno	Error técnico aceptable de medición en %
Hasta 100 m ²	+/- 10 %
De 101 a 300 m ²	+/- 7 %
De 301 a 500 m ²	+/- 5 %
De 501 a 700 m ²	+/- 4 %
Mayores a 701 m ²	+/- 3 %

b) Para las zonas rurales

Área del lote o terreno	Error técnico aceptable de medición en %
Hasta 10 Has	+/- 20 %
De 10 a 30 Has	+/-15 %
De 30 a 50 Has	+/- 10 %
De 50 a 70 Has	+/- 7 %
Mayores a 70 Has	+/- 5 %

(Concordancia “Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Regulación de Excedentes o diferencias de áreas de terreno de la zona urbana y rural, producto de errores de medición o cálculo cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo”, sancionada el 10 de octubre de 2019).

Art. 83.- Instancia Administrativa Competente. - La Dirección de Planificación Territorial y Proyectos del GAD Municipal de Yantzaza es la instancia administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes y diferencias provenientes de errores de cálculo y medición. Si los excedentes y diferencias no superan el error técnico aceptable de medición, esta Dirección emitirá el informe de actualización de datos respectivo que será protocolizado y registrado. Si los excedentes y diferencias superan el error técnico aceptable de medición la regularización la realizará el Alcalde mediante resolución administrativa.

(Concordancia “Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Regulación de Excedentes o diferencias de áreas de terreno de la zona urbana y rural, producto de errores de medición o cálculo cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo”, sancionada el 10 de octubre de 2019).

Art. 84.- Requisitos para la regularización de excedentes. - Los requisitos que deberán presentarse son los siguientes:

1. Solicitud dirigida al Alcalde en papel valorado municipal;
2. Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación de los propietarios;
3. Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
4. Certificado original de no adeudar al GAD Municipal de Yantzaza;
5. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
6. Certificado historiado y linderado del Registro de la Propiedad del cantón Yantzaza;
7. Línea de fábrica con medición en el caso de terrenos de las zonas urbanas;
8. Levantamientos planimétricos georreferenciados según escrituras y según dimensiones reales en el caso de terrenos de las zonas rurales;
9. Acta notariada de colindantes que establezca la inexistencia de conflictos de linderos en todos los casos de terrenos de las zonas rurales y en los casos de terrenos urbanos que no tengan linderos consolidados. En casos excepcionales como ausencia permanente de colindantes y/o colindantes que no firman se anexará la respectiva declaración juramentada;

10. Pago de la tasa por servicios administrativos equivalente al 5 % de una remuneración básica del trabajador en general tanto para terrenos urbanos como rurales, que será cancelada una vez iniciado el procedimiento.

(Concordancia “Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Regulación de Excedentes o diferencias de áreas de terreno de la zona urbana y rural, producto de errores de medición o cálculo cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo”, sancionada el 10 de octubre de 2019).

Art. 85.- Procedimiento para la regularización de excedentes. - Una vez recibidos en la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos los requisitos expuestos en el artículo precedente, se establecerá si el excedente o diferencia supera o no el error técnico aceptable de medición y si es que este excedente no corresponde a una faja de terreno, para lo cual si es necesario se realizará la inspección respectiva.

En caso de que el excedente o diferencia no supere el error técnico aceptable de medición en base a los rangos establecidos, el Director de Planificación Territorial y Proyectos Territorial y Proyectos emitirá el informe de Actualización de Datos que deberá ser notariado e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Yantzaza, previo el pago de la tasa por servicios administrativos equivalente al 5 % de una remuneración básica unificada del trabajador en general, tanto para terrenos urbanos como rurales.

En caso de que el excedente o diferencia supere el error técnico aceptable de medición en base a los rangos establecidos, la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos emitirá el informe respectivo al Alcalde para que disponga la elaboración de la Resolución Administrativa, previo el pago de la tasa por servicios administrativos equivalente al 5 % de una remuneración básica del trabajador en general, tanto para terrenos urbanos como rurales.

(Concordancia “Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Regulación de Excedentes o diferencias de áreas de terreno de la zona urbana y rural, producto de errores de medición o cálculo cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo”, sancionada el 10 de octubre de 2019)

SECCION IX:

PLAZAS, VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

Art. 86.- Expropiación de predios para la construcción de proyectos públicos. -Las entidades municipales a través de la Dirección de Planificación, elaborarán los proyectos, diseños respectivos y solicitarán al Concejo Municipal la autorización correspondiente. El Alcalde realizará la expropiación de los terrenos necesarios para la implementación de obras de equipamiento comunal.

Art.- 87.- Márgenes de protección de ríos y quebradas. - El propietario de un terreno colindante con los ríos quebradas y lagunas naturales, que desee subdividirlo o urbanizar deberá entregar sin costo al Municipio una franja de terreno en función de las siguientes regulaciones:

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

Art. 88.- Accesos desde las vías interestatales. - Los accesos desde las vías interestatales dentro del perímetro de las áreas urbanas podrán realizarse en intervalos no menores a 800 metros desde un acceso a otro para garantizar la capacidad real de tráfico de la vía.

CAPITULO IV:

COMPONENTE URBANÍSTICO EN SUELO RURAL

SECCION I:

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

Art. 89.- Subclasificación del suelo rural. - El suelo rural se subclasifica en: suelo rural de producción, suelo rural para aprovechamiento extractivo, suelo rural de protección y suelo rural de expansión urbana.

Art. 90.- Suelo rural de producción. - Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

(Concordancia Artículo 19 de la LOOTUGS).

Art. 91.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo. - Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

(Concordancia Artículo 19 de la LOOTUGS).

Art. 92.- Explotación de materiales áridos y pétreos. - De conformidad con lo dispuesto en la Constitución y la ley, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras de su circunscripción.

(Concordancia Artículo 55. Lit. L, Artículo 141 del COOTAD)

(Concordancia Artículo 264 de la CRE)

Para el ejercicio de la competencia de explotación de materiales áridos y pétreos se estará a lo que dispone la Ordenanza Sustitutiva de áridos y pétreos del cantón Yantzaza, sancionada el 17 de noviembre de 2017 y su Reglamento; así como a la Primera reforma a la Ordenanza Sustitutiva de áridos y pétreos del cantón Yantzaza, sancionada el 4 de septiembre de 2019.

Se prohíbe la explotación de áridos y pétreos en los cauces de ríos o quebradas que atraviesen o limiten con las áreas urbanas establecidas como tales, dentro del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo, considerando una longitud de 1000 metros medidos desde el límite urbano en el sentido del meandro del afluente hacia el suelo rural, como área de restricción.

La Unidad de Ambiental y Recursos Naturales no Renovables no renovará o de ser el caso revocará las concesiones ubicadas en las áreas definidas en el inciso anterior, aplicando los procedimientos legales de tal manera que no afecte derechos ni de lugar a demandas contra la municipalidad.

(Concordancia Artículo 14, Numeral 1 de la Ordenanza Sustitutiva de áridos y pétreos del cantón Yantzaza, sancionada el 17 de noviembre de 2017).

Art. 93.- Suelo rural de expansión urbana. - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

(Concordancia Artículo 19 de la LOOTUGS).

Art. 94.- Suelo rural de protección. - Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción

y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

(Concordancia Artículo 19 de la LOOTUGS).

SECCION II:

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN SUELO RURAL

Art. 95.- Polígonos en suelo rural de producción. - En el suelo rural de producción se han definido 86 Polígonos de Intervención Territorial: 22 polígonos en el suelo rural de la parroquia Yantzaza, 28 en la parroquia Chicaña; y 36 en la parroquia Los Encuentros.

Yantzaza. -

Clase de Suelo	Categoría de Ordenación	Código Polígono	Uso de Suelo Principal	Código UDS	It	Área_Ha	%
Producción	Bosque húmedo tropical producción forestal	PR0150PR F	Producción forestal	PRF	1	444,83	2,99%
		PR0550PR F	Producción forestal	PRF	1	1.900,66	12,77%
		PR0650PR F	Producción forestal	PRF	1	2.195,23	14,75%
		PR0750PR F	Producción forestal	PRF	1	369,71	2,48%
		PR0850PR F	Producción forestal	PRF	1	720,94	4,84%
		PR0950PR F	Producción forestal	PRF	1	2.646,25	17,78%
		PR1050PR F	Producción forestal	PRF	1	1.254,32	8,43%
		PR1150PR F	Producción forestal	PRF	1	258,79	1,74%
		PR1250PR F	Producción forestal	PRF	1	1.842,71	12,38%
		PR1550PR F	Producción forestal	PRF	1	902,65	6,06%
		PR2250PR F	Producción forestal	PRF	1	641,35	4,31%
Subtotal					11	13.177,44	88,52%
Producción	Producción agrícola y pecuaria intensiva para los mercados locales y	PR1450PA P	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	47,81	0,32%
		PR1650PA P	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	56,36	0,38%

	extraterritoriales	PR1750PA P	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	22,00	0,15%
		PR1850PA P	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	18,96	0,13%
		PR1950PA P	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	28,12	0,19%
		PR2050PA P	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	175,45	1,18%
Subtotal					6	348,69	2,34%
Producción	producción ganadera sostenible en silvo pastoriles	PR0250PR G	Producción agrícola y pecuaria	PRG	1	363,56	2,44%
		PR0350PR G	Producción agrícola y pecuaria	PRG	1	128,40	0,86%
		PR0450PR G	Producción agrícola y pecuaria	PRG	1	583,05	3,92%
		PR1350PR G	Producción agrícola y pecuaria	PRG	1	53,58	0,36%
		PR2150PR G	Producción agrícola y pecuaria	PRG	1	232,05	1,56%
Subtotal					5	1.360,65	9,14%
Total					22	14.886,78	100,00%

Chicaña.-

Clase de Suelo	Categoría de Ordenación	Código	Uso de Suelo Principal	Código UDS	It	Área_Ha	%
Producción	Bosque Húmedo Tropical Producción Forestal	PR0151PRF	Producción forestal	PRF	1	688,46	6,69%
		PR0251PRF	Producción forestal	PRF	1	471,23	4,58%
		PR0351PRF	Producción forestal	PRF	1	123,45	1,20%
		PR0451PRF	Producción forestal	PRF	1	298,63	2,90%
		PR0551PRF	Producción forestal	PRF	1	3.922,50	38,12%
		PR0651PRF	Producción forestal	PRF	1	123,92	1,20%
		PR0751PRF	Producción forestal	PRF	1	61,46	0,60%
		PR0851PRF	Producción forestal	PRF	1	3.061,57	29,75%
Subtotal					8	8.751,22	85,04%
Producción	Producción agrícola y pecuaria	PR0951PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	96,13	0,93%

pecuaria intensiva para los mercados locales Extra territoriales	PR1051PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	43,39	0,42%	
	PR1151PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	88,51	0,86%	
	PR1251PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	3,92	0,04%	
	PR1351PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	29,41	0,29%	
	PR1451PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	10,60	0,10%	
	PR1551PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	9,20	0,09%	
	PR1651PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	3,53	0,03%	
	PR1751PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	13,72	0,13%	
	PR1851PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	24,48	0,24%	
	PR1951PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	10,04	0,10%	
	PR2051PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	468,30	4,55%	
	PR2151PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	31,81	0,31%	
PR2251PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	94,23	0,92%		
Subtotal				14	927,25	9,01%	
Producción	Producción ganadera sostenible en sistemas silvo pastoriles	PR2350PGS	Producción ganadera	PGS	1	46,09	0,45%
		PR2450PGS	Producción ganadera	PGS	1	57,40	0,56%
		PR2550PGS	Producción ganadera	PGS	1	208,56	2,03%
		PR2650PGS	Producción ganadera	PGS	1	62,23	0,60%
		PR2750PGS	Producción ganadera	PGS	1	156,63	1,52%
		PR2850PGS	Producción ganadera	PGS	1	81,41	0,79%
Subtotal				6	612,32	5,95%	
Total				28	10.290,79	100,00%	

Los Encuentros. -

Clase de suelo	Categoría de Ordenación	Código	Uso de Suelo Principal	Código UDS	Id	Área (Has)	%
Producción	Bosque Húmedo Tropical de Producción	PR2853PRF	Producción forestal	PRF	1	98,22	0,59%
		PR2953PRF	Producción forestal	PRF	1	668,89	4,02%
		PR3053PRF	Producción forestal	PRF	1	385,82	2,32%
		PR3153PRF	Producción forestal	PRF	1	2.262,26	13,58%
		PR3253PRF	Producción forestal	PRF	1	3.078,01	18,48%
		PR3353PRF	Producción forestal	PRF	1	1.227,51	7,37%

		PR3453PRF	Producción forestal	PRF	1	1.212,98	7,28%
		PR3553PRF	Producción forestal	PRF	1	68,37	0,41%
		PR3653PRF	Producción forestal	PRF	1	691,18	4,15%
Subtotal					9	9.693,25	58,20%
Producción	Cultivos permanentes en sistemas agroforestales	PR1353CPF	Producción agrícola	CPF	1	1.880,00	11,29%
		PR1453CPF	Producción agrícola	CPF	1	242,36	1,46%
		PR1553CPF	Producción agrícola	CPF	1	131,79	0,79%
Subtotal					3	2.254,15	13,53%
Producción	Producción agrícola y pecuaria intensiva para los mercados locales y extra territoriales	PR1653PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	168,64	1,01%
		PR1753PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	180,52	1,08%
		PR1853PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	426,29	2,56%
		PR1953PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	148,65	0,89%
		PR2053PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	153,92	0,92%
		PR2153PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	54,55	0,33%
		PR2253PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	77,94	0,47%
		PR2353PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	172,07	1,03%
		PR2453PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	212,88	1,28%
		PR2553PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	237,19	1,42%
		PR2653PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	203,24	1,22%
		PR2753PAP	Producción agrícola y pecuaria	PAP	1	93,97	0,56%
Subtotal					12	2.129,85	12,79%
Producción	Producción ganadera sostenible en sistemas silvopastoriles	PR3753PGS	Producción ganadera	PGS	1	29,67	0,18%
		PR3853PGS	Producción ganadera	PGS	1	64,77	0,39%
		PR3953PGS	Producción ganadera	PGS	1	147,52	0,89%
		PR4053PGS	Producción ganadera	PGS	1	180,14	1,08%
		PR4153PGS	Producción ganadera	PGS	1	169,71	1,02%
		PR4253PGS	Producción ganadera	PGS	1	787,02	4,73%
		PR4353PGS	Producción ganadera	PGS	1	150,46	0,90%
		PR4453PGS	Producción ganadera	PGS	1	379,71	2,28%
		PR4553PGS	Producción ganadera	PGS	1	132,68	0,80%
		PR4653PGS	Producción ganadera	PGS	1	323,63	1,94%
		PR4753PGS	Producción ganadera	PGS	1	168,43	1,01%
PR4853PGS	Producción ganadera	PGS	1	45,19	0,27%		

Subtotal	12	2.578,93	15,48%
Total	36	16.656,18	100,00%

Art. 96.- Polígonos en suelo rural de aprovechamiento extractivo. - El suelo rural de aprovechamiento extractivo del cantón Yantzaza se encuentra constituido por las concesiones mineras, minería artesanal y libre aprovechamiento, que disponen de los permisos correspondientes emitidos por la Autoridad Ambiental Nacional y para cuya explotación deberá considerar las normas de uso de suelo definidas para cada PIT; así como el respectivo Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Manejo Ambiental, según la legislación ambiental vigente.

Art. 97.- Polígonos en suelo rural de expansión urbana. - El suelo rural de expansión urbana se encuentra constituido por 30 PIT, dentro de los cuales se incluye las áreas de expansión de los centros urbanos (EXU) y las Centralidades urbanas mínimas en suelo rural (CMU); determinándose en Yantzaza, 12 PIT; en Chicaña, 7 PIT; y, en Los Encuentros, 11 PIT.

Yantzaza. -

Clase de Suelo	Categoría de Ordenación	Código Polígono	Uso de Suelo Principal	Código UDS	It	Área _Ha	%
Expansión	Expansión - Fraccionamiento Norte	EX0150EXU	Suelo de expansión urbana	EXU	1	161,04	23,88%
	Expansión - Asentamientos de hecho	EX0250EXU	Suelo de expansión urbana	EXU	1	332,03	49,23%
	Expansión - Piedra Liza	EX0350EXU	Centralidades mínimas	EXU	1	41,99	6,23%
	Expansión - La Inmaculada	EX0450EXU	Centralidades mínimas	EXU	1	6,34	0,94%
	Expansión - Unión Lojana	EX0550CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	15,13	2,24%
	Expansión - Los Hachos	EX0650CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	33,63	4,99%
	Expansión - Piedra Liza-loteamiento	EX0750CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	14,88	2,21%
	Expansión - San Sebastián	EX0850CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	4,09	0,61%
	Expansión - Wambash	EX0950CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	14,53	2,15%
	Expansión - Chimbutza	EX1050CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	26,21	3,89%
	Expansión - Ungumiatza	EX1150CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	15,19	2,25%
	Expansión - Nueva Esperanza	EX1250CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	9,33	1,38%
Total					12	674,38	100,00%

Chicaña. -

Clase de Suelo	Categoría de Ordenación	Código	Uso de Suelo Principal	Código UDS	It	Área_Ha	%
Expansión	Expansión - Chicaña	EX0151EXU	Suelo de expansión urbana	EXU	1	21,31	27,72%
	Expansión - San Vicente de Caney	EX0251CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	33,05	42,98%
	Expansión - La Libertad	EX0351CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	5,12	6,67%
	Expansión - Ankuash	EX0451CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	2,79	3,63%
	Expansión - El Plateado	EX0551CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	3,95	5,14%
	Expansión - San Luis de Chicaña	EX0651CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	4,80	6,24%
	Expansión - Chanzas	EX0751CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	5,86	7,62%
Total					7	76,88	100,00%

Los Encuentros. -

Clase de suelo	Categoría de Ordenación	Código	Uso de Suelo Principal	Código UDS	Id	Área_Ha	%
Expansión	Suelo rural de expansión urbana	EX0153EXU	Suelo de expansión urbana	EXU	1	44,57	18,36%
	La Delicia de los Encuentros	EX0253CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	7,47	3,08%
	La Centza	EX0353CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	12,06	4,97%
	El Pindal	EX0453CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	20,29	8,36%
	La Merced	EX0553CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	6,24	2,57%
	Nankais	EX0653CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	14,90	6,14%
	El Pادمي	EX0753CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	29,76	12,26%
	El Pincho	EX0853CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	24,84	10,23%
	Muchime	EX0953CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	45,75	18,84%
	Mercadillo	EX1053CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	24,00	9,89%
	Jardín del Cóndor	EX1153CMU	Centralidades mínimas	CMU	1	12,89	5,31%
Total					11	242,78	100,00%

Art. 98.- Polígonos en suelo rural de protección. - El suelo rural de protección del cantón Yantzaza se encuentra constituido por 55 PIT; 11 PIT en Yantzaza, 14 en Chicaña: y 30 en Los Encuentros.

Yantzaza. -

Clase de Suelo	Categoría de Ordenación	Código Polígono	Uso de Suelo Principal	Código UDS	It	Área_Ha	%
Protección	Bosque húmedo tropical protección	PT0253PTF	Conservación activa	PTF	1	1292,0	12,59%
		PT0553PTF	Conservación activa	PTF	1	288,3	2,81%
		PT0753PTF	Conservación activa	PTF	1	1198,0	11,68%
		PT1153PTF	Conservación activa	PTF	1	272,5	2,66%
Subtotal					4	3.050,79	29,73%
Protección	Recuperación de áreas fuertemente erosionadas	PT0153RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	590,8	5,76%
		PT0353RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	4063,8	39,61%
		PT0453RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	130,0	1,27%
		PT0653RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	684,8	6,67%
		PT0853RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	790,2	7,70%
		PT0953RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	527,9	5,15%
		PT1053RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	422,4	4,12%
Subtotal					7	7.210,00	70,27%
Total					11	10.260,79	100,00%

Chicaña. -

Clase de Suelo	Categoría de Ordenación	Código	Uso de Suelo Principal	Código UDS	It	Área_Ha	%
Protección	Bosque Húmedo Tropical de protección	PT0251PTF	Conservación activa	PTF	1	1.238,45	7,99%
		PT0351PTF	Conservación activa	PTF	1	46,71	0,30%
		PT0451PTF	Conservación activa	PTF	1	40,08	0,26%
		PT0651PTF	Conservación activa	PTF	1	590,04	3,80%
		PT0951PTF	Conservación activa	PTF	1	397,58	2,56%
		PT1051PTF	Conservación activa	PTF	1	82,51	0,53%
Subtotal					6	2.395,37	15,44%
Protección	Bosque Protector Chicaña*	PT0151PTF	Conservación estricta	PTF	1	7.067,43	45,57%
Subtotal					1	7.067,43	45,57%

Protección	Recuperación de áreas fuertemente erosionadas por actividad antrópica	PT0551RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	107,75	0,69%
		PT0751RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	640,26	4,13%
		PT0851RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	49,56	0,32%
		PT1151RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	91,76	0,59%
		PT1251RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	2.035,12	13,12%
		PT1351RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	3.085,58	19,89%
		PT1451RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	36,55	0,24%
Subtotal					7	6.046,56	38,99%
Total					14	15.509,36	100,00%

Los Encuentros. -

Clase de suelo	Categoría de Ordenación	Código	Uso de Suelo Principal	Código UDS	Id	Área_Ha	%
Protección	Bosque Húmedo Tropical de Protección	PT0353PTF	Conservación activa	PTF	1	1.643,65	5,55%
		PT0453PTF	Conservación activa	PTF	1	796,08	2,69%
		PT0553PTF	Conservación activa	PTF	1	1.597,00	5,39%
		PT0653PTF	Conservación activa	PTF	1	346,03	1,17%
		PT0753PTF	Conservación activa	PTF	1	290,88	0,98%
		PT0853PTF	Conservación activa	PTF	1	209,51	0,71%
		PT0953PTF	Conservación activa	PTF	1	275,99	0,93%
		PT1053PTF	Conservación activa	PTF	1	1.371,09	4,63%
		PT1153PTF	Conservación activa	PTF	1	198,35	0,67%
		PT1253PTF	Conservación activa	PTF	1	190,96	0,64%
Subtotal					10	6.919,55	23,35%
Protección	Recuperación de áreas fuertemente erosionadas por actividad antrópica	PT1353RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	2.087,53	7,04%
		PT1453RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	670,08	2,26%
		PT1553RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	205,51	0,69%
		PT1653RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	2.678,68	9,04%
		PT1753RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	332,57	1,12%
		PT1853RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	1.945,01	6,56%
		PT1953RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	206,64	0,70%
		PT2053RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	676,85	2,28%
Protección	Recuperación de áreas fuertemente	PT2253RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	121,73	0,41%
		PT2353RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	776,15	2,62%
		PT2453RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	89,52	0,30%

	erosionadas por actividad antrópica	PT2553RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	350,11	1,18%
		PT2653RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	337,15	1,14%
		PT2753RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	79,41	0,27%
		PT2853RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	146,97	0,50%
		PT2953RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	19,83	0,07%
		PT3053RAE	Regeneración y mejora	RAE	1	35,36	0,12%
Subtotal					18	10.925,37	36,87%
Protección	Sistema Nacional de Áreas Protegidas	PT0153CEN	Conservación estricta natural	CEN	1	3.649,75	12,32%
		PT0253CEN	Conservación estricta natural	CEN	1	8.137,28	27,46%
Subtotal					2	11.787,03	39,78%
Total					30	29.631,95	100,00%

Art. 99.- Tratamientos Urbanísticos en suelo rural. - En el suelo rural del cantón Yantzaza, se aplicarán los tratamientos urbanísticos de conservación, desarrollo, mitigación, promoción productiva y recuperación de acuerdo a la subclasificación de suelo rural de cada Polígono de Intervención Territorial.

Tratamientos en suelo rural de producción. -Se aplicarán los tratamientos de promoción productiva para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria; y el tratamiento de recuperación en aquellas zonas que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de actividades productivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Tratamientos en suelo rural de aprovechamiento extractivo. - Se aplicarán los tratamientos de mitigación en aquellas zonas donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará según lo establecido en la legislación ambiental; y el tratamiento de recuperación de acuerdo a lo establecido en el inciso anterior.

Tratamientos en suelo rural de expansión urbana. - Se aplicará el tratamiento de desarrollo en suelos definidos bajo esta subclasificación, que no presenten procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

Tratamientos en suelo rural de protección. - Se aplicará el tratamiento de conservación en aquellas áreas que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola. Dentro del tratamiento de conservación se considerará la conservación estricta en las áreas definidas como ACMUS o que son parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas; conservación activa en las áreas que presentan un uso adecuado del suelo; y regeneración y mejora en las áreas que no siendo productivas han sufrido procesos de erosión por actividad antrópica.

(Concordancia Artículo 4, Numeral 15, literal a) de la LOOTUGS)

SECCION III: NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL

Art. 100.- Usos de suelo. - Cada Polígono de Intervención Territorial en suelo rural tiene establecido los usos de suelo: principal, complementario, restringido y prohibido.

Uso de suelo principal.- Es la actividad que se permite en todo el PIT, determinado en función de la capacidad de acogida del suelo y de la categoría de ordenación definida en el Modelo Territorial Objetivo.

Uso complementario.- Son las actividades que se puede desarrollar en cada PIT y que contribuyen a la eficiencia del uso principal.

Uso Restringido.- Son las actividades que pueden desarrollarse en un PIT, bajo ciertas condiciones. Las actividades extractivas y de producción de bienes industriales en general; así como las actividades turísticas o científicas en áreas de protección estarán sometidas al Estudio de Impacto Ambiental, a los correspondientes Planes de Manejo Ambiental, a la autorización de la Autoridad Ambiental correspondiente y a la legislación ambiental en general.

Uso Prohibido.- Son las actividades que son incompatibles con la capacidad de acogida del suelo y por lo tanto con los usos principal y complementario. Todas las actividades que no consten como uso principal, complementario o restringido se consideran como uso prohibido.

Los usos de suelo en suelo rural son orientativos, a excepción de los usos prohibidos que son vinculantes, a fin de garantizar la sostenibilidad social y económica; así como la sustentabilidad ambiental.

Art. 101.- Usos de suelo en suelo rural de protección

CL	USOS DE SUELO	Protección		
		Conservación estricta	Conservación activa	Regeneración y Mejora
CONSERVACION	Conservación Estricta	UP	NA	NA
	Conservación Activa	UP	UP	UP
	Regeneración y Mejora	UP	UC	UP
	Servicios ambientales	UP	UC	UC
	Recuperación del bosque	UP	UC	UP
	Repoblación forestal para protección	UR	UC	UC

INVESTIGACION	Investigación y actividades culturales compatibles con los usos ancestrales	UP	UC	UC
	Control y vigilancia	UC	UR	UR
	Investigación Científica y Monitoreo	UR	UR	UR
PRODUCCIÓN AGROFORESTAL	Repoblación forestal para producción	P	UR	UC
	Producción agropecuaria en sistemas agroforestales o silvopastoriles	P	UR	UR
	Producción intensiva de alimentos con técnicas agroecológicas	P	UR	UR
	Producción de alimentos con técnicas agroecológicas en sistemas agroforestales	P	UR	UR
	Cultivos anuales sin sombra	P	UR	UR
	Monocultivos a gran escala	P	P	P
EXPLOTACION	Aprovechamiento de productos no maderables del bosque	UR	UR	UR
	Extracción de recursos naturales renovables y no renovables	P	P	P
	Aprovechamiento forestal	P	UR	UR
	Minería a gran escala	P	EsIA	EsIA
	Minería artesanal	P	EsIA	EsIA
	Extracción de áridos y pétreos	P	EsIA	EsIA
	Libres aprovechamientos	P	EsIA	EsIA
EXPANSION	Fraccionamiento Predial	P	P	P
	Urbanizaciones	P	P	P
	Vivienda Aislada en Huertos familiares	P	UR	UR
	Equipamientos comunales o Edificios Institucionales de interés público	P	UR	UR
GANADERÍA	Ganadería intensiva	P	P	P
	Ganadería de pastoreo en sistemas silvopastoriles	P	UR	UR
	Ganadería de pastoreo en invernadas sin árboles	P	UR	UR
	Ganadería en sistemas estabulados	P	P	P

INFRAESTRUCTURA	Invernaderos con integración paisajística	P	UR	UR
	Construcción de establos, abrevaderos	P	P	P
	Azudes, embaulados, corrección de cauces naturales, obras de mitigación	P	EsIA	EsIA
	Infraestructuras agrarias	P	EsIA	EsIA
	Vertederos de todo tipo	P	EsIA	EsIA
	Infraestructura Sanitaria	P	EsIA	EsIA
	Vías de Transporte y puentes	P	UR	UR
	TURISMO	Turismo de naturaleza	UR	UC
Usos recreativos de cauces, riberas y márgenes		NA	UR	UR
Turismo gestionado por comunidades locales		UR	UC	UC
Caza y Pesca		P	P	P
Transporte fluvial		NA	UC	UC
Acampada		UR	UR	UR
INDUSTRIA	Industria de transformación de productos agropecuarios	P	P	UR
	Otras actividades de industria liviana no contaminante	P	P	UR
	Industria pesada	P	P	P

SIMBOLOGIA

Uso Principal	UP
Uso Complementario	UC
Uso Restringido	UR
Uso Prohibido	P
Sometido a Estudio de Impacto Ambiental	EsIA
No aplica	NA

Art. 102.- Usos de suelo en suelo rural de expansión urbana

CL	USOS DE SUELO	Expansion	
		Expansión Urbana	Centralidades mínimas
CONSERVACION	Conservación Estricta	NA	NA
	Conservación Activa	NA	NA
	Regeneración y Mejora	NA	NA
	Servicios ambientales	NA	NA
	Recuperación del bosque	NA	NA

INVESTIGACIÓN	Repoblación forestal para protección	NA	NA
	Investigación y actividades culturales compatibles con los usos ancestrales	NA	UC
	Control y vigilancia	NA	NA
	Investigación Científica y Monitoreo	NA	NA
PRODUCCIÓN AGROFORESTAL	Repoblación forestal para producción	NA	NA
	Producción agropecuaria en sistemas agroforestales o silvopastoriles	NA	NA
	Producción intensiva de alimentos con técnicas agroecológicas	NA	NA
	Producción de alimentos con técnicas agroecológicas en sistemas agroforestales	NA	NA
	Cultivos anuales sin sombra	NA	NA
	Monocultivos a gran escala	NA	NA
EXPLOTACION	Aprovechamiento de productos no maderables del bosque	NA	NA
	Extracción de recursos naturales renovables y no renovables	P	P
	Aprovechamiento forestal	P	P
	Minería a gran escala	P	P
	Minería artesanal	P	P
	Extracción de áridos y pétreos	P	P
	Libres aprovechamientos	P	P
EXPANSION	Fraccionamiento Predial	UP	UP
	Urbanizaciones	UP	UP
	Vivienda Aislada en Huertos familiares	UC	UC
	Equipamientos comunales o Edificios Institucionales de interés público	UC	UC
GANADERÍA	Ganadería intensiva	NA	NA
	Ganadería de pastoreo en sistemas silvopastoriles	NA	NA
	Ganadería de pastoreo en invernadas sin árboles	NA	NA
	Ganadería en sistemas estabulados	NA	NA
INFRAESTRUCTURA	Invernaderos con integración paisajística	UR	UR
	Construcción de establos, abrevaderos	UR	UR
	Azudes, embalsados, corrección de cauces naturales, obras de mitigación	EsIA	EsIA
	Infraestructuras agrarias	UR	UR
	Vertederos de todo tipo	EsIA	EsIA
	Infraestructura Sanitaria	UC	UC
	Vías de Transporte y puentes	UC	UC
TURISMO	Turismo de naturaleza	NA	UR

	Usos recreativos de cauces, riberas y márgenes	UR	UR
	Turismo gestionado por comunidades locales	UC	UC
	Caza y Pesca	P	P
	Transporte fluvial	UR	UR
	Acampada	UR	UR
INDUSTRIA	Industria de transformación de productos agropecuarios	UC	EsIA
	Otras actividades de industria liviana no contaminante	UC	UR
	Industria pesada	EsIA	P

SIMBOLOGÍA

Uso Principal	UP
Uso Complementario	UC
Uso Restringido	UR
Uso Prohibido	P
Sometido a Estudio de Impacto Ambiental	EsIA
No aplica	NA

Art. 103.- Usos de suelo en suelo rural de producción

CL	USOS DE SUELO	Producción		
		Forestal	Agrícola y Pecuaria	ganadera
CONSERVACION	Conservación Estricta	NA	NA	NA
	Conservación Activa	UR	UR	UR
	Regeneración y Mejora	UR	UR	UR
	Servicios ambientales	UC	UC	UC
	Recuperación del bosque	UR	UR	UR
	Replacación forestal para protección	UR	UR	UR
INVESTIGACION	Investigación y actividades culturales compatibles con los usos ancestrales	UR	UR	UR
	Control y vigilancia	UR	UR	UR
	Investigación Científica y Monitoreo	UR	UR	UR
PRODUCCIÓN AGROFORESTAL	Replacación forestal para producción	UR	UR	UR
	Producción agropecuaria en sistemas agroforestales o silvopastoriles	UP	UP	UR
	Producción intensiva de alimentos con técnicas agroecológicas	UP	UP	UR
	Producción de alimentos con técnicas agroecológicas en sistemas agroforestales	UP	UP	UR
	Cultivos anuales sin sombra	UP	UP	UR

	Monocultivos a gran escala	UR	UR	UR
EXPLOTACION	Aprovechamiento de productos no maderables del bosque	UR	UR	UR
	Extracción de recursos naturales renovables y no renovables	P	P	P
	Aprovechamiento forestal	NA	NA	NA
	Minería a gran escala	P	P	P
	Minería artesanal	P	P	P
	Extracción de áridos y pétreos	P	P	P
	Libres aprovechamientos	P	P	P
	EXPANSION	Fraccionamiento Predial	UR	UR
Urbanizaciones		P	P	P
Vivienda Aislada en Huertos familiares		UP	UP	UR
Equipamientos comunales o Edificios Institucionales de interés público		UR	UR	UR
GANADERÍA	Ganadería intensiva	UR	UR	UR
	Ganadería de pastoreo en sistemas silvopastoriles	UR	UR	UP
	Ganadería de pastoreo en invernadas sin árboles	UR	UR	UP
	Ganadería en sistemas estabulados	UR	UR	UP
INFRAESTRUCTURA	Invernaderos con integración paisajística	UR	UR	UR
	Construcción de establos, abrevaderos	UR	UR	UP
	Azudes, embalsados, corrección de cauces naturales, obras de mitigación	NA	NA	NA
	Infraestructuras agrarias	UC	UC	UC
	Vertederos de todo tipo	P	P	P
	Infraestructura Sanitaria	P	P	P
	Vías de Transporte y puentes	UR	UR	UR
TURISMO	Turismo de naturaleza	UC	UC	UC
	Usos recreativos de cauces, riberas y márgenes	NA	NA	NA
	Turismo gestionado por comunidades locales	UC	UC	UC
	Caza y Pesca	P	P	P
	Transporte fluvial	NA	NA	NA
	Acampada	UR	UR	UR
INDUSTRIA	Industria de transformación de productos agropecuarios	UR	UR	UR
	Otras actividades de industria liviana no contaminante	UR	UR	UR
	Industria pesada	P	P	P
SIMBOLOGIA				

Uso Principal	UP
Uso Complementario	UC
Uso Restringido	UR
Uso Prohibido	P
No Aplica	NA

Art. 104.- Ocupación del suelo rural.—Se entiende por ocupación del suelo rural al área construida en planta baja en relación al área total del predio y se determina según el nivel de uso y uso principal del predio. En las áreas de conservación estricta solo se permitirá ocupación del suelo con fines de control y vigilancia y en las áreas de suelo rural de expansión urbana se estará a la normativa definida en el plan parcial correspondiente.

NIVELES DE USO	TRATAMIENTOS	USO DE SUELO	OCUPACIÓN DEL SUELO
			COS
Conservación	Conservación	Conservación estricta	N/A
		Conservación activa	5%
	Mitigación	Recuperación	5%
Producción	Promoción Productiva, Recuperación	Forestal	5%
		Agrícola (UPF)	10%
		Ganadera	5%
Explotación	Mitigación / Recuperación	Mínera	N/A
Expansión	Desarrollo	Sin vocación de uso definido. Núcleos de población	Según Plan Parcial

Art. 105.- Edificabilidad del suelo rural. – Se entiende por edificabilidad en suelo rural al área total del volumen edificado en relación al área total del predio. Para la determinación de la edificabilidad en suelo rural se considerará el valor del COS y el número de pisos, considerando un umbral máximo de 250 metros cuadrados.

NIVELES DE USO	TRATAMIENTOS	USO DE SUELO	EDIFICABILIDAD DE VIVIENDA	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA
			Máxima	1 piso = 3 m	A
Conservación	Conservación	Conservación estricta	N/A	N/A	N/A

		Conservación activa	Máx. 250 m ²	2 Plantas	Aislada
	Mitigación	Recuperación	Máx. 250 m ²	2 Plantas	Aislada
Producción	Promoción Productiva, Recuperación	Forestal	Máx. 250 m ²	2 Plantas	Aislada
		Agrícola (UPF)	Máx. 250 m ²	2 Plantas	Aislada
		ganadera	Máx. 250 m ²	2 Plantas	Aislada
Explotación	Mitigación / Recuperación	minera		N/A	N/A
Expansión	Desarrollo	Sin vocación de uso definida. Núcleos de población	Según Plan Parcial		

Art. 106.- Fraccionamiento agrícola. – Considerase fraccionamiento agrícola al que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

(Concordancia Artículo 471, del COOTAD)

Art. 107.- Regulación del fraccionamiento.-Es de interés público la integración productiva de los minifundios ya existentes a través de sistemas de asociatividad de la agricultura familiar campesina y de la economía popular y solidaria.

El Estado creará mecanismos de crédito preferencial, facilidades de comercialización, asistencia técnica, capacitación y otras, para la integración productiva de la tierra rural.

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

La transferencia o partición de estas tierras, puede ser inscrita y registrada, siempre y cuando, su superficie no sea menor al lote mínimo definido por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano correspondiente, sobre la base de la extensión de la superficie de las pequeñas propiedades existentes en su

Jurisdicción, de acuerdo con la realidad y particularidades de cada zona agroecológica y a los parámetros técnicos que establezca la Autoridad Agraria Nacional.

Se encuentran exentas de esta disposición las tierras comunitarias y las adjudicadas por el Estado

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

NIVELES DE USO	TRATAMIENTOS	USO DE SUELO	FRACCIONAMIENTO	TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO
----------------	--------------	--------------	-----------------	-----------------------

				m2
Conservación	Conservación	Conservación estricta	NO	N/A
		Conservación activa	NO	N/A
	Mitigación	Recuperación	NO	N/A
Producción	Promoción Productiva, Recuperación	Forestal	SI	5.000 m2
		Agrícola (UPF)	SI	2.500 m2
			SI	1.000 -700 m2(*)
		ganadera	SI	5.000 m2
Explotación	Mitigación / Recuperación	minera	N/A	N/A
Expansión	Desarrollo	Sin vocación de uso definida. Núcleos de población	SI	Plan Parcial

(*) Huertos familiares en áreas definidas en el PUGS

Art. 108.- Huertos familiares.-Son predios ubicados en suelo rural, destinados a la actividad residencial y a cultivos menores, cuyos propietarios no viven de las rentas agrícolas por lo que no constituyen Unidades Productivas Familiares, razón por la que se permite un mayor nivel de fraccionamiento. Si el fraccionamiento condiciona un proceso de urbanización, se sujetarán a la cesión de suelo de acuerdo a lo establecido en el artículo 40 de esta Ordenanza y al artículo 424 del COOTAD.

Las áreas para huertos familiares están establecidas dentro del componente urbanístico del PUGS.

(Concordancia Art. 424 del COOTAD).

TITULO III: GESTIÓN DE SUELO

CAPITULO I:

REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS

SECCION I:

DE LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE SECTORES URBANOS CONSOLIDADOS EN EL CANTÓN YANTZAZA

Art. 109.- Objeto y ámbito. - Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa.

(Concordancia Artículo 486 del COOTAD).

Art. 110.- Acto Administrativo de inicio. - El Alcalde o su delegado, mediante acto administrativo, resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Art. 111.- Informe Provisional del Organismo Técnico. -El organismo que se encargará de la emisión de los informes técnicos para la aplicación del presente Capítulo estará conformado por: la Dirección de Planificación, quien lo dirigirá; la Jefatura de Regulación y Control Urbano; la Jefatura de Avalúos y Catastros; y, la/el Presidenta/te de la Comisión de Planificación con derecho a voz y voto.

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

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

Art. 112.- Uso y ocupación del suelo.- En concordancia con lo dispuesto en el artículo que antecede y, considerando la exigencia de diez años de creación del sector para ser regularizado (tiempo en el que estuvieron en vigencia otros planes de ordenamiento territorial y planes de uso y ocupación del suelo), si se evidencia que el sector en proceso de regularización no se ajusta al régimen del uso y ocupación del suelo vigente, la municipalidad desde un inicio establecerá las condiciones de uso y ocupación del suelo para cada sector. Queda expresamente establecido que la característica de lote mínimo en ningún caso será menor a 90 m² de conformidad con las normas vigentes para los proyectos de interés social.

Art. 113.- Solicitud. - El ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación iniciará de oficio cuando la municipalidad así lo determine o a petición de parte, cuando lo soliciten los interesados. Tratándose de la regularización de sectores urbanos consolidados, el ejercicio de esta potestad será colectivo, es decir, no se tramitarán pedidos de partición-adjudicación administrativa individuales o de casos aislados; por lo tanto, se formalizará el inicio del trámite con la presentación

de la solicitud por parte del presidente, representante, delegado y/o procurador común reconocido y autorizado como tal por los moradores del sector, acompañado de la siguiente información:

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

Art. 114.- De la factibilidad. - Si revisada la documentación se determinare que en efecto se trata de la regularización de un predio urbano consolidado por un periodo de diez años que no se encuentre en áreas de: zona de riesgo geológico, que constituyan zonas de protección, zonas de influencia o áreas de reserva forestal, márgenes de protección de ríos, quebradas o lagunas, o con pendientes mayores al treinta por ciento, el Organismo Técnico resolverá mediante informe motivado y aceptará a trámite la solicitud de partición y adjudicación administrativa. De ser el caso que no hubiere claridad en la información proporcionada, se mandará a aclarar o completar la información. Una vez cumplido, se continuará con el procedimiento. Si no fuere factible, de la misma manera se motivará la resolución negativa y se comunicará inmediatamente a los interesados.

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

Art. 115.- Resolución del legislativo. - En base de la resolución de factibilidad emitida por el Organismo Técnico, el Alcalde/a solicitará al órgano legislativo resuelva sobre el pedido de partición y adjudicación del sector en cuestión. Si la resolución fuere favorable, el alcalde ordenará al organismo técnico dé inicio al ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en la correspondiente ordenanza y más normas aplicables sobre la materia.

SECCION II:

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

Art. 116.- Objeto y ámbito. -Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

(Concordancia Artículo 596 del COOTAD)

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

Art. 117.- Asentamiento de hecho. -Se considera asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios. (LOOTUGS, Art. 74)

(Concordancia Artículo 74 de la LOOTUGS)

Art. 118.- Del Organismo Técnico. - El organismo que se encargará de la emisión de los informes técnicos para la regularización prioritaria de los asentamientos de hecho, estará conformado por: La Dirección de Planificación, quien lo dirigirá; la Jefatura de Regulación y Control Urbano; la Jefatura de Avalúos y Catastros; la Coordinación de Acción Social; y, la Procuraduría Síndica.

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

Art. 119.- Informe previo del Organismo Técnico. - El organismo técnico en base a los informes sectoriales, emitirá un informe motivado a la Autoridad para que de creerlo procedente disponga mediante acto administrativo el inicio del proceso de regularización y adjudicación mediante declaratoria de utilidad pública e interés social del asentamiento de hecho. En caso de que la Autoridad determinare falta de claridad en la información proporcionada, se mandará a aclarar o complementar de ser el caso, el informe presentado. Si no fuere factible, de la misma manera se motivará la resolución negativa y se comunicará inmediatamente a los interesados. Si hubiere algún criterio técnico desfavorable por parte de alguno de los miembros del Organismo Técnico, éste se hará constar en el mismo informe.

Art. 120.- Declaratoria de utilidad pública.-Para iniciar el proceso de regularización prioritaria de asentamientos de hecho; el órgano legislativo mediante Resolución procederá a declarar de utilidad pública e interés social, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a que se destinará, según lo prevé los Arts. 446,447 y 596 del COOTAD, previo informe del Organismo Técnico, con el propósito de realizar la planificación urbanística, dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes.

Art. 121.- Resolución Administrativa de Adjudicación. - Cumplido el procedimiento, mediante Resolución Administrativa del Ejecutivo se procederá a realizar la adjudicación de los predios, en los términos previstos en el informe técnico. La Resolución será motivada y en ella constarán el fin de la Regularización y Adjudicación, los derechos adjudicados determinando con claridad la

individualización de cada predio en superficie y linderos, así como, la zona, barrio y parroquia al cual pertenezcieren. Constarán además las áreas que por cesión obligatoria pasarán a poder municipal, para vías, áreas verdes o comunales y márgenes de protección.

El Municipio de Yantzaza, deberá transferir los predios, exclusivamente a cada uno de los poseedores de los predios mediante la aplicación del instrumento de derecho de superficie, reglamentado en la respectiva ordenanza.

Art. 122.- Pago del justo precio del inmueble expropiado. - El pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado. El costo del metro cuadrado del inmueble expropiado será determinado por la Jefatura de Avalúos y Catastros, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socio económica de los poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

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

Art. 123.- Temporalidad. - En un plazo no mayor a dos años a partir de la aprobación de la presente ordenanza, se finalizará la regularización de los asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010.

(Concordancia Disposición Transitoria Octava de la LOOTUGS)

CAPÍTULO II: INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

SECCION I: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Art. 124.- Derecho de adquisición preferente.—Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados a través de la correspondiente ordenanza. El Municipio de Yantzaza, inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad. Para la aplicación de este instrumento se estará a lo contemplado en el Artículo 62 y 63 de la LOOTUGS y demás normas aplicables para el efecto.

(Concordancia Artículos 62-63 de la LOOTUGS)

SECCION II:

DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

Art. 125.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria en suelo urbano consolidado.— Sobre las áreas urbanas determinadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Yantzaza, se aplicará el instrumento de declaración de desarrollo y construcción prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, mismos que deberán ser urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y los plazos que se determinan en la presente Ordenanza.

Los predios ubicados dentro del suelo urbano subclasificado como consolidado, dentro del cantón, dispondrán de un plazo de tres años contados a partir de la notificación para que sus propietarios procedan a urbanizarlos o edificarlos. Dicha notificación deberá realizarse una vez aprobado y puesto en vigencia el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Yantzaza.

(Concordancia Artículo 64 de la LOOTUGS)

Art. 126.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria en suelo urbano no consolidado de la ciudad de Yantzaza. – El municipio de Yantzaza notificará a los propietarios de los predios ubicados dentro del área urbana y que se encuentran dentro del área de cobertura del Plan Maestro de Agua Potable y Alcantarillado, la declaración de construcción prioritaria una vez que dichas obras sean entregadas y se encuentren en pleno funcionamiento.

Art. 127.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria en suelo urbano no consolidado de Chicaña y Los Encuentros. – Los propietarios de predios ubicados dentro de suelo urbano subclasificado como no consolidado, serán notificados con la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, luego de que éstas áreas cuenten con los sistemas de soporte correspondientes.

SECCION III:

ANUNCIO DEL PROYECTO

Art. 128.- Anuncio del proyecto.—El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas y futuras.

(Concordancia Artículo 66 de la LOOTUGS)

El anuncio del proyecto será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación de la localidad, en el dominio web institucional y será notificado el propietario, la Jefatura de Avalúos y Catastros y el Registrador de la Propiedad.

En el anuncio del proyecto se definirán las coordenadas del polígono afectado por la construcción de la obra pública considerando las posibles ampliaciones que se deriven de la ejecución del proyecto, especificando las áreas y los colindantes.

SECCION IV: AFECTACIONES

Art. 129.- Afectaciones.—Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción y aprovechamiento del uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen.

(Concordancia Artículo 67 de la LOOTUGS)

Se consideran áreas con afectación dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Yantzaza:

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

(Concordancia Artículo 42 Reglamento de la LOTAIP)

- La servidumbre de tránsito de las redes de transmisión y distribución eléctrica de acuerdo a las disposiciones de ARCONEL.

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

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

(Concordancia Artículo 424 del COOTAD)

**SECCION V:
DERECHO DE SUPERFICIE**

Art. 130.- Derecho de superficie.—El derecho de superficie se refiere a la facultad que el estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

(Concordancia Artículo 69 de la LOOTUGS)

La Municipalidad del cantón Yantzaza, aplicará este instrumento de gestión en forma obligatoria en la regularización de asentamientos de hecho, mediante la formulación de la Ordenanza correspondiente.

**CAPÍTULO III:
INSTRUMENTOS PARA FINANCIAR EL DESARROLLO URBANO**

**SECCION I:
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS**

Art. 131.- Concesión Onerosa de Derechos (COD).—Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de los usos de suelo; o, la autorización de mayor aprovechamiento del suelo.

(Concordancia Artículo 72 de la LOOTUGS)

Art. 132.- Aplicación de la COD.—La Municipalidad de Yantzaza, aplicará este instrumento de gestión en los polígonos definidos dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo, mismo que será normado en lo procedimental y financiero a través de la ordenanza correspondiente, en donde se considerará los aprovechamientos tipo del suelo.

El pago de la concesión onerosa de derechos podrá ser pagada en dinero o especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura.

TITULO IV: CONSTRUCCIONES E INFRAESTRUCTURA

CAPITULO I: CONSTRUCCIONES

SECCION I: DE LOS CEMENTERIOS

Art. 133.- Cementerios y Salas de Velación. -Los cementerios de propiedad privada se construirán en sectores de la ciudad que no dispongan de ese servicio, y no pueden ser atendidos directamente por la Municipalidad, o que el Cabildo considere necesario promoverlos. Estarán ubicados dentro y fuera del perímetro urbano de la ciudad, y se atenderán a las normas y regulaciones técnicas establecidas para los cementerios municipales. Como mínimo en su planificación, deberá destinarse un área no menor al 5 % de la superficie para la inhumación gratuita de fallecidos indigentes en el caso de los cementerios municipales.

El proyecto debe ser previamente socializado por la comunidad.

La autorización para el funcionamiento del proyecto será por expresa resolución del Concejo, previo informe de la Dirección de Planificación, Obras Públicas, Unidad de Regulación y Control Urbano y Rural Y, de la Unidad de Gestión Ambiental.

La construcción de un cementerio requiere la aprobación de los proyectos y diseños, con un porcentaje del 60 % para inhumaciones y, el 40 % restante para caminos, jardines, sistemas de instalaciones eléctricas, alcantarillado y servicios, los que contemplarán las especificaciones del Departamento de Saneamiento Ambiental de la Dirección Provincial de Salud y recibirán su aprobación, previa a la del Cabildo.

Art. 134.-Criterios para la instalación de cementerios.-Para la instalación de los cementerios, se observarán los siguientes criterios:

- a) El sitio debe ser seco, con un nivel freático como mínimo a 2.5 m de la profundidad y que no tenga comunicación con vertientes subterráneas.
- b) La instalación debe ser hecha en sectores en que los vientos dominantes cursen en sentido contrario a la ciudad, y en las vertientes opuestas a la topografía urbana.
- c) Debe ser aislado a través de muros de ladrillo y bloques con una altura no menor a 3 m. El cerramiento puede realizarse con bloques de bóvedas, siempre y cuando en su parte posterior estén lo suficientemente protegidas.

Dispondrán además de los siguientes servicios:

- a) Sala de velaciones; b) Sala de cremación; c) Sala de necropsias; d) Áreas destinadas a la inhumación subterránea; e) Áreas destinadas a mausoleos de instituciones f) Áreas destinadas a nichos para adultos; g) Áreas destinadas a nichos para instituciones; h) Áreas destinadas a sepultura

de niños; i) Osarios; j) Espacios verdes; k) Parqueamientos para vehículos; l) Calles pavimentadas y/o adoquinadas; y m) Mausoleos familiares.

Los aislamientos de las sepulturas en tierra serán de mampostería de ladrillo, el fondo de hormigón simple y la tapa de hormigón armado. Sobre cada losa se podrá colocar lápidas de mármol, bronce o piedra labrada; o insignias o cruces, guardando el estilo de su entorno.

La Municipalidad permite la autogestión para la construcción de cementerios, bajo las normas constructivas y su control.

SECCION II: DE LAS ESTACIONES DE COMBUSTIBLES

Art. 135.- Las estaciones de expendio de combustibles. -Las Estaciones de Expendio de Combustibles, se construirán conforme lo determinan las normas de seguridad requeridas, de manera particular por las establecidas por autoridad competente.

Queda terminantemente prohibido en las estaciones de venta de combustible el almacenamiento de gases inflamables o explosivos; además estarán sujetas a un chequeo periódico semestral, sin perjuicio de que el Municipio pueda ordenar la clausura en el caso de atentar contra la seguridad ciudadana.

Las estaciones de venta de combustible que no llenaren las condiciones determinadas en esta sección, las normas de la Ley de Hidrocarburos y aquellas dictadas por el Ministerio de Electricidad y Energía Renovable.

En lo demás las estaciones de expendio de combustibles se sujetarán a la Ley de Servicio de Defensa contra Incendios.

Se prohíbe la instalación de estaciones de combustible en áreas urbanas, áreas residenciales, próximas a centros educativos, hospitales, casas de salud y las demás que según la Ley de Hidrocarburos se señalen para el efecto.

Las nuevas estaciones de combustible deberán tener una distancia no menor a dos kilómetros de las ya existentes en los cuatro puntos cardinales; el área mínima del lote de terreno deberá ser de dos mil metros cuadrados, las mismas que deberán ser ubicadas en las avenidas principales y a no menos de 100 m de los distribuidores de tráfico.

CAPITULO II: INFRAESTRUCTURAS

SECCION I:

**DE LA CONSTRUCCIÓN DE REDES DE DESAGÜE Y
CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES DE ACUEDUCTO**

Art. 136.- Redes de desagüe de aguas lluvias y servidas.-De oficio o a solicitud de parte, el Alcalde dispondrá la construcción de redes de desagüe de aguas lluvias y servidas o de una de estas solamente, en los predios urbanos del cantón Yantzaza que lo requieran, tanto en la ciudad de Yantzaza como en las parroquias rurales.

Art. 137.- Servidumbres de acueducto.-Siempre que por falta de desnivel natural, el dueño de un solar ubicado en la ciudad de Yantzaza o en el centro urbano de las parroquias rurales del cantón, no pudiere construir la red de desagüe exclusivamente en el inmueble de su propiedad hasta darle salida al canal central de la calle pública, el Alcalde, previa solicitud y las justificaciones técnicas de la Jefatura de agua potable y alcantarillado, autorizará el establecimiento gratuito de la servidumbre de acueducto para la conducción de aguas lluvias y servidas en el predio o predios contiguos en que sea posible la construcción de tal acueducto.

La servidumbre concedida se oficiará a la Jefatura de Regulación y Control Urbano y Rural y a la Comisaría Municipal, quienes controlarán de que se haga esta obra con el menor perjuicio posible para el dueño del predio sirviente y siempre que tal servidumbre sea estrictamente necesaria e imprescindible.

El costo de la construcción de la servidumbre de acueducto será de cuenta exclusiva del dueño del predio dominante y estará a su cargo además el mantenimiento, reparación y limpieza de la obra.

El dueño del predio sirviente escogerá entre permitir la construcción de una red de desagüe en su predio por parte del dueño del predio dominante, o recibir las aguas lluvias y servidas en la red de su propiedad, ampliándola o desviándola si fuera necesario, previo informe de la Jefatura de agua potable y alcantarillado y a costa del dueño del predio dominante.

La construcción del acueducto a que se refiere esta sección se hará en el plazo que la Municipalidad lo determine.

En caso de que la servidumbre de acueducto favoreciere a varias personas, en calidad de dueños de diferentes departamentos o pisos de un edificio, el valor de la construcción, así como el costo de mantenimiento, reparación y limpieza del acueducto, se pagará de acuerdo a las alícuotas correspondientes.

Dividido el predio sirviente, no variará la servidumbre de acueducto construida en él y la soportará quien o quienes les toque la porción en donde ejercía dicha servidumbre.

Dividido el predio dominante cada uno de los nuevos dueños tendrá derecho a la servidumbre de acueducto; pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente.

El dueño del predio sirviente no podrá alterar, disminuir ni hacer más incómodo para el predio dominante la servidumbre de acueducto. Con todo, si por el transcurso del tiempo llega a ser más oneroso el modo primitivo de la servidumbre, podrá proponer que se varíe a su costa; si las variaciones no perjudican ni alteran el servicio, deberá ser aceptada previo informe de la Jefatura de agua potable y alcantarillado.

Prohíbese al dueño del predio dominante hacer más gravosa la servidumbre de acueducto, ampliando indebidamente las proporciones del servicio o recibiendo las aguas lluvias o servidas de otro predio.

En casos especiales y para precautelar el interés público la municipalidad podrá a su costa ejecutar la construcción de canales de desagüe de aguas lluvias y servidas o de una de estas solamente, que no se hubieran hecho a pesar de haber sido dispuestas; estas obras las ejecutará a cargo del predio dominante con un recargo del 100 %

SECCION III:

ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO DE LA CIUDAD DE YANTZAZA

Art. 138.- Red de Energía Eléctrica.-La red de energía eléctrica es un sistema de distribución completo que depende de su subestación y debe guardar concordancia con el sistema vial de la zona urbana en que se implementará.

El sistema debe estar compuesto por circuitos o subsistemas que deben ser congruentes con cada etapa con que se desarrolle un fraccionamiento o zona urbana para facilitar que las obras de mantenimiento que se dan a un circuito no impidan que otros dejen de operar con eficiencia.

Art. 139.- Alumbrado Público. - El sistema de alumbrado público deberá ofrecerse desde la primera etapa en que se desarrolla una urbanización de conformidad como lo manda las normas conexas. No se podrá entregar energía a urbanizaciones clandestinas.

Art. 140.- Clasificación de vías para efecto a alumbrado público. - Se considerarán vías de medida para efectos de alumbrado público las siguientes:

- a) Vías: • Clase A: Vías expresas y arteriales. • Clase B: Vías colectoras. • Clase C: Vías locales. • Clase D: Pasajes o callejones. • Clase E: Vereda, andadores o senderos y escalinatas. • Clase F: Ciclopistas.
- b) Áreas urbanas: Comercial. - Entendida como el espacio de la ciudad en la que hay gran cantidad de peatones, durante las horas hábiles. El uso del suelo atrae frecuentemente un volumen pesado de tránsito vehicular y peatonal durante la noche.
- c) Intermedia.- Como la parte de la ciudad que genera un volumen moderado de tránsito peatonal al incluir algunas manzanas, centros recreativos, grandes edificios de departamentos o tiendas de menudeo.

- d) Residencial o habitacional.- Con o sin mezcla de establecimientos comerciales que se caracteriza por poco tránsito peatonal durante la noche.
- e) Ornamentales.- Que se entiende como el conjunto de elementos que por el valor histórico o estético merecen estar enfatizados en su entorno, como monumentos, esculturas, puentes, fachadas arquitectónicas, iglesias etc.

Art. 141.- Reflectancia y Luminosidad.-En virtud de la reflectancia de la superficie de los pavimentos se considerara de luminosidad y se sujetara a la siguiente clasificación:

- a) R-1, entendido por tal el concreto con agregados claros.
- b) R-2 y R-3, que es el concreto con agregados oscuros o asfaltos con agregados claros.
- c) El asfalto con agregados oscuros.

Art. 142.- Condicionantes de la red de alumbrado público. –

1. La luz que emane las luminarias será controlado direccionalmente y proporcionado de acuerdo con los requerimientos de visibilidad, a fin de garantizar el alumbrado eficiente de calles. Se clasificarán de acuerdo a sus patrones de distribución lateral y vertical; la primera de acuerdo a la altura del montaje y el espaciamiento de luminarias.
2. El control de potencia luminosa en la parte superior de la fuente lumínica, se lo realizara tomando en cuenta sus categorías y definiciones convencionales.
3. Para su uniformidad en función de los diseños y sectores se observarán los siguientes tipos de postes con sus definiciones existentes:
 - a) Punta de poste; b) El látigo c) Tipo “T”; d) Lateral sin brazo o adosado; e) Lateral con brazo tipo bandera; y, f) Tipo múltiple.
4. La altura del montaje deberá considerarse en conjunción con el espaciamiento, la posición lateral de las luminarias, el tipo y distribución. Se considerará montajes con reducción en su altura en áreas peatonales y algunas áreas residenciales.
5. Se entenderá por luminarias a los aparatos cuya finalidad es la de dirigir el flujo luminoso hacia el plano de utilización controlándolo de esa forma y mejorando el rendimiento de las fuentes luminosas. Pueden ser cerradas o abiertas.
6. Para determinar el espaciamiento de las luminarias se considerará la longitud de las manzanas, la geometría de las calles, la localización de los postes, con relación al diseño de las luminarias.
7. El tipo de luminaria se montará sobre o cerca del centro de la calle; los tipos II, III y IV sobre o cerca de la orilla de las calles.
8. La implantación de las luminarias podrá hacerse de un lado de la calle; luminarias opuestas, luminarias de camellón, luminarias en tresbolillo o alternadas; luminarias en tresbolillo de dos lados.
9. Los niveles de iluminación estarán determinados por la unidad de medida de las vías según la jerarquización constante en el PUGS.

10. La iluminación mínima en cualquier punto de la calle se relaciona con valores promedio tanto como índices máximos/mínimo, y deberán ser uniformes.

En las áreas de tránsito conflictivas la iluminación deberá ser, al menos, igual a la suma de los valores recomendados para cada calle que forma la intersección.

En los entronques de cocheras con calles con alto volumen de tránsito o en cruces peatonales, deben ser iluminadas por lo menos con un nivel 50% más alto que el valor promedio de la calle.

En las áreas colindantes de un espacio o algunos camellones, que sean estéticamente atractivos de un paisaje su iluminación debe considerarse como escena urbana.

En sectores donde se deba hacer una reducción lumínica ésta debe durar 15 segundos de trayectoria en la calle, reduciendo un 50% el nivel lumínico del sector de calle anterior. La iluminación promedio en el sector terminal de la calle no debe ser menor de 2.7 Lux ni mayor de 5.5 Lux.

En las intersecciones de bajo volumen de tránsito se podrán utilizar luminarias sencillas que permitan una plena identificación del crucero. Cuando el resto de la calle no esté iluminada se deberán utilizar luminarias que controlen los reflejos.

Los callejones deberán estar adecuadamente iluminados en forma similar a las intersecciones de bajo volumen de tránsito.

En el caso de andadores peatonales y ciclistas que atraviesan parques y áreas verdes, en su área limítrofe la iluminación será 2.50 m. a cada lado del pavimento con 1/3 de nivel de andador o ciclo pista.

El tendido de la red eléctrica será a través de ductos subterráneos. Por tanto quedan prohibidas las redes que cubren el espacio aéreo y el de las fachadas de los edificios, así como cruzar cables o alambres en las calles. Igual disposición rige para las redes de telecomunicaciones y otras afines.

Los postes para iluminación se ajustarán a los tipos señalados en el presente Capítulo. Para implantarse deberán contar con la autorización respectiva de la Dirección de Planificación y cancelar al Municipio el derecho correspondiente por instalación y ocupación de la vía pública.

Art. 143.- Prohibiciones inherentes a las redes eléctricas. -

1. Ninguna persona natural o jurídica podrá ampliar el servicio de alumbrado público por concepto alguno sin que exista la correspondiente autorización de la Empresa Eléctrica.
2. Se prohíbe la instalación de líneas de transmisión de alto voltaje que crucen por la zona urbana de la ciudad de Yantzaza, sin la correspondiente autorización del Municipio.

Art. 144.- Sanciones inherentes a las redes eléctricas. -

La infracción a las disposiciones constantes en el artículo anterior será sancionada con las siguientes penas:

a) Derrocamiento o demolición de las construcciones, torres e instalaciones que se hayan efectuado al margen de la autorización municipal.

b) Pago de los daños ocasionados por la empresa o personas responsables.

La Jefatura de Regulación y Control Urbano observará las disposiciones del presente Capítulo y las ejecutará. Quien o quienes no se atengan a lo dispuesto serán sancionadas conforme a las leyes existentes.

SECCION IV:

DE LAS ESTRUCTURAS FIJAS DE SOPORTE DE ANTENAS Y SU INFRAESTRUCTURA RELACIONADA PARA EL SERVICIO MÓVIL AVANZADO (SMA)

Art. 145.- Objeto y ámbito de aplicación.- Este Capítulo tiene por objeto regular, controlar y sancionar la implementación de estructuras fijas de soporte de antenas y su infraestructura relacionada para el Servicio Móvil Avanzado en el territorio cantonal de Yantzaza, a fin de cumplir con las condiciones de zonificación, uso del suelo y reducción del impacto ambiental; sujeto a las determinaciones de leyes, ordenanzas y demás normativa vigente, relativas al ordenamiento urbano, rural y ambiental del cantón.

(Concordancias: CRE: Art.264 Núm. 2 // COOTAD: Art. 55 Lit. b)

Art. 146.- Condiciones generales para Estructuras fijas de soporte de antenas.- Condiciones generales de implantación de estructuras fijas de soporte de antenas.- La implantación de estructuras fijas de soporte de antenas para la prestación del Servicio Móvil Avanzado, cumplirá con las condiciones de zonificación, uso y ocupación del suelo y sus relaciones de compatibilidad con el presente Capítulo que reglamenta el uso del suelo en el cantón Yantzaza, así como con las siguientes condiciones generales:

- a) Deberán integrarse al entorno circundante, adoptando las medidas de protección y mimetización necesarias.
- b) Para la implantación dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Bosques Protectores (BP) o Patrimonio Forestal del Estado (PFE); el prestador del SMA deberá contar con el pronunciamiento favorable emitido por el Ministerio del Ambiente.
- c) Se prohíbe su implantación en los monumentos históricos y en los bienes que pertenecen al patrimonio cultural nacional.
- d) En las áreas y centros urbanos, sólo podrán efectuarse implantaciones previo informe favorable de la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos.
- e) Se prohíbe la implantación en áreas arqueológicas no edificadas.

Art. 147.- Condiciones particulares de implantación de estructuras fijas de soporte de antenas.-

- En zonas urbanas podrán implantarse estructuras fijas de soporte de antenas de hasta 60 metros de altura, medidos desde la base y cuando se instalen en edificaciones ya construidas se deberá contar la mencionada altura desde el nivel de acera.
- En las zonas rurales en las que no haya alta densidad poblacional podrán implantarse estructuras fijas de soporte de hasta 110 metros de altura, medidos desde el nivel del suelo.
- En las fachadas de las construcciones, las estructuras fijas de soporte deberán ubicarse en las áreas sólidas e inaccesibles de la edificación, ajustándose a las características de la fachada y siempre que tengan dimensiones proporcionales a la misma, respetando los criterios de mimetización.
- Las estructuras fijas de soporte deberán mantener una distancia de separación del retiro frontal de conformidad con la normativa municipal vigente.
- Es responsabilidad del prestador de SMA adoptar las medidas necesarias para reducir el impacto visual de las antenas.
- El área que ocupará la estructura, conformada por cada elemento de soporte, la antena y su solución estructural deberá justificarse técnicamente para obtener del Permiso Municipal de Implantación.
- Ha pedido de los propietarios o residentes de cualquier predio colindante con la estructura fija, el prestador de SMA deberá presentar los resultados del informe técnico de inspección de emisiones de radiación no ionizante emitido por la Institución rectora, conforme lo establecido en el Reglamento de Protección de Emisiones de Radiación No Ionizante.

Art. 148.- Condiciones de implantación del cuarto de equipos.-

- a) El cuarto de equipos podrá ubicarse sobre cubiertas planas de las edificaciones o adosadas al cajón de gradas, dicha implantación no dificultará la circulación necesaria para la realización de trabajos de mantenimiento de la edificación y sus instalaciones.
- b) Podrá ubicarse e instalarse guardando las protecciones debidas, en las plantas bajas de los edificios, en los retiros laterales o posteriores y en los subsuelos, no así en el retiro frontal. Deberá mantener una distancia de separación de los predios colindantes de conformidad con la normativa municipal vigente.
- c) Podrán adosarse a las construcciones existentes, adaptándose a las características arquitectónicas del conjunto.
- d) No se instalarán sobre cubierta inclinada o sobre cualquier otro elemento que sobresalga de las cubiertas.
- e) Estas condiciones no se refieren al generador de emergencia eléctrico, antenas, medallas o demás elementos ajenos al cuarto de equipos.

Art. 149.- Condiciones de implantación del cableado en edificios. -

- a) En edificios existentes que no cuentan con infraestructura para telecomunicaciones, los cables que la instalación de equipos demande deberán tenderse por ductos de instalaciones, canaletas o tubería adecuada por espacios comunes del edificio, o por zonas no visibles. En las fachadas de los edificios, hacia el espacio público, los cables deberán extenderse bajo canaletas de color similar al de la edificación o por la inserción de tubería adecuada para infraestructura de telecomunicaciones.
- b) En los proyectos de construcción nueva, o de rehabilitación constructiva, el cableado se realizará a través de una tubería prevista exclusivamente para infraestructura de telecomunicaciones.
- c) El suministro de energía eléctrica que demande la instalación de las estructuras de soporte de las radiobases y antenas del SMA deberá ser independiente de la red general del edificio, salvo justificación técnica proveniente de la Empresa Eléctrica del Cantón.

Art. 150.- Impactos visuales, paisajísticos y ambientales. - El área de infraestructura para el Servicio Móvil Avanzado deberá propender a lograr el menor tamaño y complejidad de la instalación y el menor impacto visual, procurando el adecuado mimetismo con el medio arquitectónico y con el paisaje.

Las emisiones de gases, ruido y vibraciones de los generadores de emergencia eléctrica se ajustarán a los parámetros establecidos en el Texto Unificado de Legislación Ambiental Secundariamente del Ministerio del Ambiente.

Art. 151.- Señalización.- En caso de que ARCOTEL, determine que se superan los límites de emisión de radiación no ionizante para exposición poblacional y ocupacional en una estación radioeléctrica fija, la implantación de su correspondiente estructura de soporte deberá contar con señalización de advertencia conforme se establece en el Reglamento de Protección de Emisiones de Radiación No Ionizante.

Art. 152.- Seguros de responsabilidad civil frente a terceros.- Por cada estación radioeléctrica, los prestadores del SMA deberán contar y mantener vigente una póliza de seguros de prevención de daños que cubra la responsabilidad civil frente a terceros para garantizar todo riesgo o siniestro que pueda ocurrir por sus instalaciones y que pudiera afectar a personas, medio ambiente, bienes públicos o privados. La póliza deberá ser de cincuenta salarios básicos unificados del trabajador en general del sector privado y permanecerá vigente acorde al plazo de duración del permiso municipal de implantación.

Art. 153.- Permiso Municipal de Implantación.- Los prestadores del SMA deberán contar con el permiso de implantación de las estructuras fijas de soporte de antenas y su infraestructura relacionada que conforman una estación radioeléctrica para el SMA, emitido por el Gobierno Municipal de Yantzaza, a través de la unidad correspondiente.

Para obtener el permiso de implantación se presentará en la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos una solicitud que indique el domicilio y el nombre del representante legal del prestador del SMA, acompañando los siguientes documentos:

1. Copia del recibo de pago del impuesto predial del año fiscal en curso, del predio en que se efectuará la implantación.
2. Copia de la autorización del uso de frecuencias y/o registro de la estación, emitido por la SENATEL o por el órgano gubernamental correspondiente.
3. Autorización o Permiso Ambiental emitido por el Gobierno Provincial de Zamora Chinchipe.
4. Certificación de vigencia de la póliza de seguros de responsabilidad civil frente a terceros, durante el período de vigencia del permiso de implantación.
5. Informe de línea de fábrica o su equivalente.
6. Formulario de aprobación de planos, si la construcción es mayor a cuarenta metros cuadrados.
7. Plano de la implantación de las antenas, características generales y de mimetización, incluyendo la ubicación de la estación radioeléctrica con coordenadas geográficas.
8. Informe técnico de un ingeniero civil, que garantice la estabilidad sismo resistente de las estructuras de soporte y que las instalaciones no afecten las estructuras de la edificación existente.
9. Si la implantación en un inmueble declarado en el régimen de propiedad horizontal, requiere obras que impliquen modificaciones de la estructura resistente de un inmueble, aumento de edificación horizontal o vertical o modificaciones en la fachada, se requerirá el consentimiento unánime de los copropietarios elevando a escritura pública la modificación del régimen a la propiedad horizontal.
10. Si la implantación en inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, no implica las modificaciones estructurales enunciadas en el párrafo anterior, o si se ubican en áreas comunales, se deberá requerir la autorización de la asamblea de copropietarios, en la que conste expresamente tal declaración; así como también se requerirá de la autorización del dueño de la alícuota del espacio en el que se vaya a instalar la respectiva estación, en caso de instalación en un bien de uso privado.
11. Los prestadores del SMA deberán obligatoriamente socializar con los moradores del sector en el que se va a realizar la implantación de las estructuras fijas de soporte de antenas.

Cumplidos todos los requisitos, la Jefatura de Regulación y Control Urbano tramitará el permiso de implantación de las estructuras fijas de soporte de antenas y su infraestructura relacionada que conforman una estación radioeléctrica para el SMA.

El término para sustanciar el trámite de otorgamiento del permiso será de quince días laborables, contados a partir de la entrega de toda la documentación establecida en el presente Capítulo.

Las solicitudes ingresadas para la obtención del permiso de implantación se sujetarán al derecho de prelación, esto es, la primera operadora que solicite el permiso y haya entregado toda la documentación establecida en el presente Capítulo será la primera en ser atendida.

El permiso de implantación tendrá una vigencia de dos años con carácter renovable y revocable.

El plazo para la implantación de la estructura fija de soporte será de un año, contado desde la fecha de emisión del permiso de implantación. Superado este plazo, el permiso será revocado y el prestador de SMA deberá iniciar el proceso nuevamente.

Una vez que se encuentre en servicio la estación, el prestador del SMA solicitará por escrito a la ARCOTEL o institución gubernamental responsable, la realización de la medición y posterior entrega del informe técnico de emisiones de radiación no ionizante y deberá presentar una copia a la Unidad Administrativa Municipal correspondiente, dentro de los diez días laborables de emitido el informe para que forme parte del expediente de la concesionaria. Esta obligación no es aplicable para los repetidores de microondas.

Art. 154.- Infraestructura compartida.- El Gobierno Municipal, por razones urbanísticas, ambientales o paisajísticas podrá establecer la obligación de compartir una misma estructura de soporte. El propietario de dicha estructura de SMA, será el responsable ante el Gobierno Municipal de cumplir las especificaciones técnicas contenidas en el presente Capítulo y deberá obtener el permiso de implantación. La imposibilidad de compartir las infraestructuras estará sujeta a una justificación técnica y legal.

Art. 155.- Valoración.- El permiso de implantación será individual para cada estación y su valor será determinado por el Concejo Cantonal, con progresividad en función de la altura de la estación. Este valor cubrirá gastos administrativos, técnicos y de inspección necesarios para su emisión.

Art. 156.- Renovación.- La renovación del permiso de implantación se deberá gestionar dentro de los dos meses anteriores a la fecha de finalización de la vigencia del permiso, presentando los siguientes documentos actualizados:

1. Permiso de implantación vigente.
2. Pronunciamiento favorable de la ARCOTEL o institución gubernamental responsable, emitido sobre la base del informe técnico establecido en el Reglamento de Protección de Emisiones de Radiación No Ionizante. Esta obligación no es aplicable para los repetidores de microondas.
3. Pronunciamiento favorable emitido por la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, que informe que la implantación ha adoptado las medidas de proporción y mimetización, para reducir el impacto visual.
4. Autorización o permiso Ambiental del Gobierno Provincial de Zamora Chinchipe.
5. Certificación que la póliza de seguros de responsabilidad civil frente a terceros estará vigente durante la validez del permiso de implantación.

El monto de renovación será individual para cada estación tendrá un valor que cubrirá gastos administrativos, técnicos y de inspección necesarios para su emisión.

Art. 157.- Inspecciones.- La Municipalidad realizará dos inspecciones obligatorias al año, cuyo costo asumirá el prestador del SMA.

Para ello notificará en el domicilio del prestador del Servicio Móvil Avanzado, con ocho días laborables de anticipación.

Art. 158.- Infracciones.- Está terminantemente prohibida la implantación de infraestructura fija de soporte de antenas e infraestructura relacionada con el SMA que no cuente con el permiso de implantación.

Se consideran infracciones a todas las acciones u omisiones que incumplan lo dispuesto en este Capítulo.

Son responsables de las infracciones los prestadores del SMA y los propietarios de la estructura de telecomunicaciones, en caso de ser compartidos.

La sanción aplicable no requiere de solicitud o denuncia y la aplicación de cualquiera de las sanciones administrativas, es independiente de la instauración de un proceso penal si una infracción se tipifica como delito; además, de las acciones orientadas a la reparación de daños e indemnización de perjuicios, mismos que seguirán la vía judicial respectiva de ser el caso.

Cualquier implantación irregular que sea detectada por inspección o a través de denuncia, será objeto de investigación y sanción según el caso:

Todas las denuncias, infracciones y sanciones serán procesadas y ejecutadas por la Comisaría de Ornato, cumpliendo con el debido proceso, según el caso y a través de esta dependencia se encausará el proceso a otra instancia si el caso lo amerita.

Las obligaciones establecidas en el presente Capítulo no excluyen ni se oponen a aquellas contenidas en la legislación destinada a la defensa del consumidor, protección del ambiente y demás normativa relacionada.

El Régimen sancionatorio deberá ser normado mediante ordenanza.

Art. 159.- Multas.- El dinero recaudado por concepto de multas, por las acciones u omisiones que incumplan lo dispuesto en este Capítulo, será destinado única y exclusivamente en obras para el sector en el que se encuentra la estructura de soporte de antena.

(Concordancias: Art. 172 Inc. 2 del COOTAD)

El régimen sancionatorio del presente capítulo será normado a través de la respectiva ordenanza.

TITULO IV: ORNATO

CAPITULO I: DE LA OCUPACION DE LAS VIASY LOS ESPACIOS PUBLICOS

SECCION I

DE LA VÍA PÚBLICA

Art. 160.- Vía Pública. - Para efectos de este Capítulo se entenderá por vía pública, a más de los bienes de uso público que detalla el artículo 417 del COOTAD, los siguientes:

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

Art. 161.- Espacio Público. - Se entenderá como espacio público todo el entorno necesario para que el desplazamiento de las personas por la vía pública no sea afectado en forma directa o indirecta por olores, ruidos u otras situaciones similares, que afecten la salud y la salubridad de los habitantes o que atenten al decoro y a las buenas costumbres.

Art. 162.- Concesiones, permisos y regalías. - Las concesiones, permisos, regalías, cánones de arrendamiento, y demás derechos se cobrará tomando como base para su aplicación y cálculo el dólar americano y serán fijados por la Comisaría Municipal de Ornato. Para el caso de las multas, éstas se cobrarán en dólares americanos.

Art. 163.- Obstrucción de la vía pública.- Es obligación de todas las personas no obstruir la vía pública; de modo especial, está terminantemente prohibido arrojar basura y desperdicios, prohibición que se extiende a las personas que se transporten en vehículos públicos o privados.

Art. 164.- Prohibiciones de acciones sobre la vía pública. -Prohíbese construir andamios desenterrar o enterrar cañerías, cavar acequias, abrir desagües etc. en las calles, plazas y vías públicas, sin permiso escrito concedido por la Junta de Desarrollo Urbano o por la Jefatura de Regulación y Control Urbano, así como dejar inconclusas dichas obras por más de treinta días. Igualmente prohíbese ocupar las vías con materiales de construcción por más de cuarenta y ocho horas.

Art. 165.- Prohibiciones de acciones sobre las calzadas.- Queda terminantemente prohibido a los particulares, levantar el adoquinado o romper las calzadas de hormigón de las calles, con el fin de reparar instalaciones de los servicios de agua potable, alcantarillado, y aun para la colocación de postes o parantes, andamios u otros trabajos; debiendo hacerlo exclusivamente la Municipalidad a costa del propietario.

SECCION II: DE LOS TRABAJOS EN LA VÍA PÚBLICA

Art. 166.- Depósito de materiales de construcción en la vía pública.-Por razones de construcción la Comisaría Municipal de Ornato autorizará la ocupación de la vía pública, previo el pago de una regalía por metro cuadrado ocupado. En ningún caso podrá permitirse la ocupación de más del cincuenta por ciento de la respectiva calzada. No se permitirá el uso de la vía pública para los efectos de este artículo por más de seis meses.

Para el depósito o desalojo transitorio de materiales de construcción, por períodos menores a ocho horas laborables, no será necesario la obtención de permiso alguno, pero debe observarse en todo caso orden y diligencia en la forma de hacerlo. Pasado este lapso, se pagará una multa según la gravedad de la falta.

Los trabajos en la vía pública, deberán ordenarse y efectuarse con la máxima diligencia y previsión posible, y en horarios que establezca la Municipalidad para evitar obstrucciones prolongadas más allá de lo necesario y especialmente para evitar daños que puedan afectar a peatones o vehículos y a la ciudad en general.

Es obligación de quienes realicen trabajos en la vía pública, colocar los elementos de señalización adecuados, a fin de evitar accidentes de cualquier índole.

Art. 167.- Pasadizos cubiertos.-Para la ocupación de la vía pública autorizada con el permiso correspondiente, el responsable técnico de la obra debe construir pasadizos cubiertos, para evitar peligros a los peatones y conflictos en el tránsito vehicular del sector. El espacio libre para la circulación peatonal, tendrá como mínimo un metro de ancho por dos metros cincuenta centímetros de alto, y será construido con materiales en buen estado y debidamente ubicado en el sector correspondiente a la acera.

Para la protección de los vehículos que se parqueen o circulen frente a las construcciones, se exigirá la utilización de lonas de protección en la fachada de los edificios en construcción, reparación, remodelación y/o demolición.

Art. 168.- Letreros o vallas publicitarias en la vía pública.-Cuando la instalación de letreros o vallas publicitarias, o kioscos requieran de trabajos de ruptura de la vía pública debe señalarse tal hecho en la solicitud correspondiente a la obtención del permiso.

Art. 169.- Sanciones.- Quienes incumplan las disposiciones de la presente Sección serán solidariamente responsables por los daños y perjuicios ocasionados a terceros.

SECCION III: DE LA OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA

Art. 170.- Ocupación de la vía pública.- Ninguna persona natural o jurídica podrá usar la vía pública con otro objeto que no sea el tránsito. En consecuencia queda prohibido instalar postes, letreros, negocios o realizar actividades que obstaculicen el tránsito o dedicar a otro destino las vías, salvo las siguientes excepciones:

- a) En el caso de las ferias libres se ocupará la vía pública, únicamente en el sitio destinado y por el tiempo señalado para su realización;
- b) De los espacios para estacionamiento de los vehículos señalado por el Municipio.

La ocupación se hará previa la obtención del respectivo permiso Municipal.

Art. 171.- Permiso para estacionamiento de vehículos.- Los propietarios particulares, así como cooperativas o asociaciones de taxistas, que deseen reservar espacio para estacionamiento de sus vehículos, pedirán autorización al Comisario Municipal, quien para concederle aplicará la regalía anual correspondiente

Art. 172.- Ventas autorizadas en la vía pública.- La Municipalidad determinará los puestos exactos donde puedan establecerse las actividades de venta de cigarrillos y confites así como de revistas y periódicos; atendiendo las necesidades de cada sector y las posibilidades de permitirlos sin afectar las normas generales establecidas.

En los lugares en que la Municipalidad autorice este tipo de ventas, deberán hacerlo en las cigarrilleras con caballete y stands tipo que determine la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, comprometiéndose el arrendatario a mantener el aseo del entorno, bajo su responsabilidad.

En todos los casos, el Municipio verificará constantemente si la superficie, ubicación y finalidad de la vía pública ocupada corresponde a la otorgada en el permiso.

En caso de no ceñirse estrictamente al permiso de ocupación, se ordenará la clausura del mismo, con la pérdida automática de los títulos ya pagados.

SECCION IV: CUIDADO DEL ASFALTO

Art. 173.- Cuidado y mantenimiento de vías asfaltadas. -Las calles asfaltadas de la ciudad, como bien de uso público, precisan para su cuidado y mantenimiento, la colaboración de todos los vecinos. Las obligaciones especiales en relación a ese cuidado, y las consecuencias inherentes a su incumplimiento se regulan en este apartado.

Los propietarios frentistas, los conductores de vehículos, los que realizan actividades utilizando acémilas y todos los transeúntes están obligados al cuidado de las vías asfaltadas y son responsables de los daños que causen que no provengan del uso natural.

Está prohibido a los ciudadanos, romper el asfalto sin el correspondiente permiso de la Comisaría Municipal, encender fogatas en las calles, arrojar desperdicios, reparar vehículos y toda acción que pueda desmejorar o destruir la vía asfáltica.

Los que violen la presente disposición serán sancionados con multa y requisa de los instrumentos utilizados para la infracción y/o detención del infractor.

SECCION V: DEL TRÁFICO PESADO Y DE ACÉMILAS

Art. 174.- Prohibiciones al tráfico pesado. -Está prohibido el uso de la vía asfaltada para que se conduzcan sobre ella maquinaria de oruga, sin el dispositivo especial para el efecto.

El Comisario Municipal, impondrá una multa y el valor que conlleve la reparación de los daños causados, a quienes no acaten lo dispuesto en el artículo anterior. El vehículo con el cual se hubiese cometido la infracción quedará en prenda pretoria, para responder por el valor de la multa.

Art. 175.- Tráfico de acémilas. -Sólo se permitirá la circulación de semovientes por las vías asfaltadas a quienes tengan autorización especial para realizar esa actividad. El Comisario Municipal para otorgarla, conminará a los conductores de semovientes a tomar las precauciones a fin de evitar que ensucien la vía pública, caso contrario estarán en la obligación de limpiarla.

Las personas que infrinjan lo dispuesto en el artículo anterior, serán sancionadas con multa. La reincidencia será castigada con el máximo de la multa.

Art. 176.- Obligación de los propietarios El propietario de un bien raíz está en la obligación de denunciar toda infracción a las disposiciones de éste Capítulo, y está especialmente obligado a mantener las vías limpias y en estado de servir para el tráfico motorizado y de denunciar a la Dirección de Obras Públicas Municipales cualquier deterioro que se hubiera producido en las aceras y calles, con frente a su propiedad.

Los propietarios que después de realizada la limpieza de las vías, por los obreros municipales, las ensucien o permitan que las vías asfaltadas permanezcan en mal estado, serán sancionados con multa. Se impondrá el doble de la multa, en caso de reincidencia.

CAPÍTULO II: DE LA PUBLICIDAD, SEÑALETICA Y MOBILIARIO URBANO

SECCION I:

DE LA UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PARA LA PROPAGANDA Y/O PUBLICIDAD

Art. 177.- Propaganda realizada por partidos políticos u organizaciones.-El ámbito de acción del presente Capítulo es el cantón Yantzaza, entendiéndose por propaganda la actividad desarrollada por los partidos o movimientos políticos u otras organizaciones que tiene como objeto la promoción de candidaturas o cualquier otro evento de orden cultural, deportivo, artístico o similares.

El Municipio de Yantzaza, a través de la Comisaría Municipal, mantendrá actualizada una base de datos de los partidos y movimientos políticos, para lo cual solicitará al Concejo Provincial Electoral la nómina de los partidos y movimientos legalmente reconocidos quince días después de la convocatoria a las elecciones. Así mismo, la Comisaría Municipal regulará los permisos respectivos a las Instituciones u organizaciones que requieran promocionar eventos de carácter social, cultural, deportivo, turístico, etc.

No se permitirá la ubicación de propaganda mural en ninguna parte de las áreas urbanas del cantón. No se debe pintar o pegar propaganda de cualquier naturaleza, inclusive propaganda adhesiva en área o bienes de propiedad municipal como postes, puentes peatonales, puentes, aceras, veredas, calzadas, túneles señales de tránsito. Igual prohibición rige para cualquier otro inmueble de entidades públicas, así como árboles y palmeras ornamentales.

Para la ubicación de carteles, afiches u otras propagandas adhesivas se establecen las estafetas municipales como único espacio para ubicar la propaganda.

La propaganda y/o publicidad en bienes inmuebles de propiedad privada puede hacerse utilizando banderas afiches, lonas y otros similares adherida a madera, cartón u otro material de soporte grueso o elementos colgantes desmontables.

Los establecimientos, locales, viviendas u otras edificaciones que se constituyan como centrales políticas de campaña o comités políticos, únicamente, podrán distinguirse con propaganda removible, es decir, no podrán dichos inmuebles ser pintados externamente con colores y propaganda política.

Una vez concluido el período electoral y en un plazo de quince días contados a partir de la fecha del escrutinio cada partido político, movimiento u organización política, alianza electoral o candidatos independientes y dueños de inmuebles, deberán remover su propaganda electoral.

En el caso de propaganda y/o publicidad que promueve eventos de orden cultural, deportivos, artísticos o de cualquier índole deberá ser retirada inmediatamente una vez terminado el evento.

Sin perjuicio de las sanciones previstas, las personas que infrinjan la presente disposición o los representantes de empresas, instituciones, partidos, movimientos políticos o de cualquier orden serán responsables del pago por concepto de daños, limpieza o pintura, que el Municipio de Yantzaza, a través de la Comisaría Municipal, ordenare realizar con el objeto de que el bien vuelva a su estado anterior.

Art. 178.- Sanciones.-En caso de violación al presente Capítulo se establecerán sanciones que serán pagadas por el partido político y/u organización promotora, en los siguientes casos:

- En la ubicación de propaganda sin el respectivo permiso, considerando el número de afiches, vallas propaganda o pintura;
- En la ubicación de propaganda que no se sujete a las indicaciones dispuestas por la Comisaría de Ornato;
- En el caso de murales pintados sobre la fachada o cercamiento de inmuebles de propiedad municipal o privada la multa será cuantificada por metro cuadrado de mural.

En caso de aplicarse multas económicas se realizará previa notificación emitida por el inspector de Ornato.

Art. 179.- Acción cívica.-Se concede acción cívica para presentar denuncias en caso de violación de las normas establecidas en el presente Capítulo.

SECCION II:

DE LA SEÑALÉTICA DE LOS BIENES INMUEBLES Y DEL MOBILIARIO URBANO DEL CANTÓN YANTZAZA

Art. 180.- Objeto y ámbito.- El presente Capítulo tiene por objeto regular la señalética en el cantón Yantzaza, que comprende la tipología de los letreros a ubicarse en los edificios públicos y privados; así como también, la publicidad a implementarse en el mobiliario, dentro del área consolidada de la ciudad y los centros urbanos de las parroquias rurales del cantón Yantzaza.

(Concordancias: CRE: Art. 14; 240; 264 Núm. 8)

Art. 181.- Señalética.- Consiste en todo elemento publicitario como letreros, anuncios, paletas, vallas publicitarias y más elementos de comunicación gráfica o textual, empleados para anunciar o comunicar información, cuidando el ornato de las edificaciones y espacios públicos, precautelando la calidad ambiental; y, evitando la contaminación visual.

(Concordancias: Art.54 Lit. m del COOTAD)

Art. 182.- Características de los inmuebles.- La señalética constante en el presente Capítulo, permitirá diferenciar las edificaciones dependiendo de las características de cada una de ellas, principalmente considerando si son de carácter público, privado y/o patrimonial.

Art. 183.- Edificios públicos. - Se consideran edificios públicos, todos aquellos inmuebles que pertenecen a una institución pública, cualquiera sea el nivel de gobierno. Para el efecto de este artículo se incluyen dentro de los edificios públicos, las edificaciones donde funcionan los

establecimientos educativos particulares de cualquier nivel, siempre que ocupen más del cincuenta por ciento de la edificación.

Art. 184.- Edificios privados. - Los edificios privados son aquellos inmuebles en los que se desarrolla cualquier actividad comercial de carácter particular. Para efectos de este artículo, se incluyen dentro de esta clasificación, los bienes inmuebles donde funcionen instituciones públicas por arrendamiento o cualquier otra modalidad, siempre que estas no ocupen el cincuenta por ciento de la edificación.

Art. 185.- Edificios patrimoniales. - Se entiende por edificios patrimoniales, aquellos inmuebles que se encuentran reconocidos como tales por la Dirección de Planificación de acuerdo al Registro Catastral Municipal, siendo estos: singulares o emergentes, inventariados o pre inventariados.

Art. 186.- Edificios industriales. - Los edificios industriales son todos aquellos edificios que brindan un servicio de carácter especial, relacionado con el área industrial. Para efectos de este artículo se incluyen dentro de los edificios industriales: fábricas, gasolineras, lavadoras de vehículos, lubricadoras, centros comerciales privados, distribuidoras de materiales de construcción, y más negocios afines.

Art. 187.- Instituciones públicas. - En la fachada de las Instituciones Públicas, se colocarán letreros guardando armonía con la edificación. Se ubicarán en fajas del edificio diseñadas para el efecto, que en lo posible será en la parte superior de la entrada principal, pudiendo colocar al lado izquierdo o superior la Bandera del Ecuador y al lado derecho o inferior la Bandera de Yantzaza, si se trata de ubicación horizontal o vertical, respectivamente; sin perjuicio de que puedan colocar el logotipo institucional guardando armonía con la señalética.

Los letreros deberán siempre colocarse paralelos al paramento de la fachada. Se faculta la implementación de iluminación indirecta.

Art. 188.- Establecimientos educativos. - En la fachada de los establecimientos educativos, se colocarán letreros identificativos en: madera, aluminio y hierro; o, sobre materiales elaborados en: acrílico, panaflex, aluminio, madera, vidrio o similares.

Se ubicarán en la parte superior de la entrada principal o en los llenos de la edificación. Los letreros deberán siempre colocarse paralelos al paramento de la fachada. Se faculta la implementación de iluminación indirecta.

Art. 189.- Características generales para los edificios privados. - En la fachada de las Edificaciones Privadas, se podrán colocar letreros identificativos verticales, horizontales o semicirculares, ya sea en alto relieve en: madera, aluminio o hierro; o, sobre materiales elaborados en: acrílico, panaflex, neón, aluminio, madera, vidrio o similares. Se ubicarán en la parte superior de la entrada principal o en los llenos de la edificación.

En los letreros se podrá implementar iluminación directa o indirecta dependiendo del material a utilizarse.

Art. 190.- Edificios multifuncionales.- Los letreros de los edificios destinados al arrendamiento de oficinas y locales comerciales e incluso habitacionales, cumplirán con las mismas dimensiones y características establecidas para los edificios privados.

Los locales comerciales y oficinas ubicadas al interior de un edificio en arrendamiento, podrán colocar publicidad únicamente al interior del mismo, de conformidad con las reglamentaciones internas propias de cada edificio.

Art. 191.- Instituciones financieras.- En los inmuebles en el que funcionen las Instituciones Financieras de cualquier índole, se colocará un letrero por cada entidad financiera los que deberán guardar armonía con la edificación; pudiendo colocar además el logotipo que identifique a la entidad financiera.

Art. 192.- Locales comerciales.- Los locales comerciales ubicados en la planta baja y al exterior de cualquier edificación, podrán colocar únicamente un letrero por cada local comercial y se ubicarán en la parte superior de la entrada o en los llenos que forman parte del local comercial. Se faculta además la colocación del logotipo propio del local comercial, guardando relación con las características del letrero y en una longitud igual al ancho del acceso.

En el caso de que el local comercial esté conformado por dos o más puertas de entrada directas, las dimensiones con relación al ancho no sobrepasarán los extremos de cada puerta; y, en el caso que, los extremos de cada puerta lleguen a abarcar el total del frente del inmueble, el letrero no podrá sobrepasar el cincuenta por ciento del frente del mismo.

Art. 193.- Locales comerciales turísticos. - Para efectos del presente Capítulo se entienden por locales comerciales turísticos los siguientes:

- a) Agencias de viajes;
- b) Establecimientos de alimentación, bebidas y recreación, comprende: bares, cafeterías, fuentes de soda, restaurantes, discotecas, salas de recreación o juegos, banquetes, spa; y,
- c) Establecimientos de alojamiento, comprende: hostales, hoteles, moteles y pensiones.

En los locales singularizados en el literal c) del presente artículo, se podrán ubicar un letrero por cada establecimiento de alojamiento, cuyas dimensiones serán proporcionales a la respectiva edificación.

Art. 194.- Edificios de carácter industrial. - En la fachada de las Edificaciones de Carácter Industrial, se podrá colocar letreros identificativos verticales y horizontales. Si la edificación posee retiro frontal, el letrero puede implantarse en forma independiente en el área libre.

En los edificios de carácter industrial que brindan el servicio de centros comerciales, para identificar la funcionalidad y los servicios al interior del edificio, se podrá ubicar en la parte interna los letreros respectivos.

Art. 195.- Edificios esquineros.- La señalética a ser colocada en los edificios esquineros públicos, privados y patrimoniales, no sobrepasará el ancho de la entrada. Cuando tengan más de una entrada podrá colocar un letrero por cada ingreso.

Art. 196.-De la exclusión.- Quedan excluidos de la necesidad de obtener permiso municipal, los carteles de identificación que se instalen en obras de construcción informando el nombre del promotor, del propietario, director técnico de obra, número de permiso de construcción y la perspectiva o imagen del proyecto a edificarse, siempre y cuando la obra esté debidamente aprobada por la Municipalidad y cuente con los respectivos permisos de construcción, estos carteles tendrán autorización para colocarse mientras mantenga vigencia el permiso de construcción.

Art. 197.- Permiso para la ubicación de la señalética. - El permiso para la ubicación de la señalética, será aprobado por la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos a través de la Unidad de Regulación Urbana. El permiso se solicitará por una sola vez, debiendo volver a tramitarse bajo los mismos requerimientos solo en el caso de cambio de rótulo o letrero.

Art. 198.- Requisitos para obtención de permisos.- Para obtener el permiso referido en el artículo anterior se presentarán los siguientes documentos:

- a) Solicitud en papel valorado municipal dirigida al Director de Planificación Territorial y Proyectos;
- b) Copia de la cédula y una fotografía del edificio señalando la ubicación del letrero en la fachada, materiales y dimensiones;
- c) Proyecto explicativo que incluya las características, ubicación y dimensiones (fotomontaje).
- d) Copia del permiso de funcionamiento; y,
- e) El pago de la tasa se determinará por cada metro cuadrado o fracción de metro cuadrado. En todo caso la propuesta será puesta a revisión y en el caso de no cumplirse lo estipulado en este Capítulo en cuanto a los parámetros de colocación, se emitirá un informe al interesado con las indicaciones apropiadas para su corrección.

Art. 199.- Prohibición para el caso de la señalética.- Queda expresamente prohibido: a) Realizar en todas las edificaciones comprendidas en esta sección, cualquier tipo de publicidad pintar, pegar, sobreponer letras o colocar rótulos en las ventanas de la fachada de los edificios, con el fin de identificar el uso de una oficina o local, para el efecto cada propietario de edificio en el que funcionen múltiples oficinas o locales comerciales deberá ubicar un directorio al interior de la edificación;

b) Pintar las culatas o laterales de las edificaciones para anunciar o publicitar algo. El incumplimiento se sancionará con multa de acuerdo al área utilizada.

c) Colocar letreros o rótulos o cualquier tipo de publicidad sobre los elementos decorativos de las fachadas, sobre los balcones, ventanas o sobre los remates y molduras; y,

d) Ubicar publicidad, pegar afiches, o pintar cualquier tipo de información o gráficos sobre las paredes de las fachadas, para el efecto la Municipalidad especificará sitios apropiados.

Art. 200- Sanción a la inobservancia del presente Capítulo.- Los letreros que se ubiquen sin autorización del GAD Municipal y/o contraviniendo lo dispuesto al presente Capítulo, serán retirados por disposición del Director de Planificación Territorial y Proyectos, con ayuda de la Comisaría Municipal, debiendo previamente notificarse a los propietarios y concediéndoles el plazo máximo de treinta días para su legalización o rectificación respectivamente, plazo luego del cual serán retirados y devueltos únicamente cuando se cumplan las disposiciones normativas contempladas en este Capítulo.

SECCION III: DE LA CLASIFICACIÓN DE MOBILIARIO URBANO

Art. 201.- Clasificación del mobiliario urbano.- Para objeto del presente Capítulo, se tendrá en cuenta como mobiliario urbano, la siguiente clasificación:

a) Bancas; b) Recolectores de basura; c) Relojes; d) Paradas de Buses; e) Kioscos o puestos de venta (periódicos, revistas y similares); f) Paneles de información ciudadana (Murales, Tótem); g) Carteleras o vallas publicitarias y paletas publicitarias; h) Señalización interna de parques, plazas y áreas verdes; i) Casetas Telefónicas, y; j) Otros.

Art. 202.- Ubicación del mobiliario urbano.- La Dirección de Planificación Territorial y Proyectos en coordinación con la Jefatura de Regulación y Control Urbano, establecerán los lugares donde es posible la instalación y/o ubicación del mobiliario urbano y de la publicidad estática o dinámica, evitando la contaminación visual y sin que afecte al entorno inmediato. Para cuyo efecto llevarán un catastro de los lugares plenamente identificados.

Art. 203.- Permiso para la ubicación del mobiliario urbano.- El Permiso para la colocación del mobiliario urbano, será aprobado por la Jefatura de Regulación y Control Urbano, previo el pago de la tasa por uso de la vía pública.

Mismo que tendrá vigencia de un año calendario, pudiendo ser renovado, siempre y cuando la empresa publicitaria hubiere cumplido las exigencias municipales.

Art. 204.- Requisitos para obtención de permisos.- Para la obtención del permiso para colocación de mobiliario urbano deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel valorado municipal dirigida al Jefe Regulación y Control Urbano;
- b) Copia de la cédula;
- c) Proyecto explicativo que incluya las características, ubicación y dimensiones;

En todo caso la propuesta será puesta a revisión y en el caso de no cumplirse lo estipulado en este Capítulo en cuanto a los parámetros de colocación, se emitirá un informe al interesado con las indicaciones apropiadas.

Art. 205.- Las tasas.- Las tasas anuales por concepto de colocación de señalética en el mobiliario urbano, serán establecidas mediante ordenanza.

Art. 206.- Sanciones.- Las empresas y/o propietarios del mobiliario urbano, colocados sin autorización Municipal; o que, autorizados incumplan con su mantenimiento, serán sancionados con una multa pecuniaria que se establecerá en la ordenanza correspondiente.

Art. 207.- Competencia exclusiva de la publicidad en las paradas y/o en los medios de transporte.- La publicidad a ser colocada en las paradas de buses y/o en los buses urbanos, taxis convencionales o taxis ejecutivos, únicamente será autorizada por la Unidad Municipal de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, de conformidad con el instructivo que se dictará para el efecto por parte del Alcalde del GAD Municipal de Yantzaza.

Art. 208.- Especificaciones.- En las vallas estáticas y en las paletas se destinará el 15% de una franja publicitaria, en las vallas dinámicas el 15% en tiempo, su titular o persona autorizada destinará este porcentaje como pie de valla sin costo, para publicidad municipal exclusivamente en la difusión de mensajes institucionales, educativos, culturales y/o de prevención.

En las pantallas LED, se colocará sin costo, publicidad determinada por el Municipio de Yantzaza, para promoción de mensajes institucionales, educativos, culturales, de prevención, así como la fecha, temperatura y hora locales, en un espacio que corresponda al 25% del total de la publicidad contratada, en forma mensual, debidamente justificada y controlada por la Dirección de Comunicación Municipal.

En cualquier caso el Municipio, incluso, puede realizar la colocación directa de esta publicidad.

El incumplimiento de este artículo, será causal para revocatoria inmediata de la autorización de funcionamiento o instalación de la valla estática, dinámica o LED.

En caso de que las vallas o paletas, que según el catastro municipal se declaren en estado de abandono, el Municipio procederá de manera inmediata a ocuparlas para difundir publicidad, planes o programas institucionales, quedando únicamente éstas exentas del pago de la tasa respectiva.

Art. 209.- Publicidad permitida.- Las carteleras o vallas y paletas alentarán el conocimiento de publicidad positiva. No podrán contener publicidad que atente contra los buenos principios, valores, el bienestar y pudor de las personas. No pueden promover la violencia o inequidad de género, el uso de bebidas alcohólicas o cigarrillos, o propaganda de orden político.

Se permite la proyección de publicidad a través de la señalética conocida como carteleras o vallas publicitarias dinámicas, previo la autorización correspondiente.

Art. 210.- Prohibiciones para el caso del mobiliario urbano.- Queda expresamente prohibido:

- El subarriendo de paletas o vallas publicitarias.
- Colocar paletas o vallas publicitarias sin autorización municipal.
- Inobservar las especificaciones técnicas aprobadas por la Municipalidad para la colocación de paletas o vallas publicitarias.

Art. 211.- Seguro de vida.- La o las personas naturales o jurídicas que coloquen vallas publicitarias, deberán presentar como requisito, un seguro de vida por daños a terceros, mismo que será renovable por cada actualización de permisos.

Art. 212.- Colocación de carteles de prevención.- En todas las instituciones públicas, educativas y/o comercio, se propenderá colocar en lugares visibles carteles con mensajes de prevención del consumo de alcohol y drogas, de protección ambiental, de violencia intrafamiliar y otros.

Si el representante de las instituciones públicas y/o privadas inobservare el cumplimiento del presente artículo se le impondrá una multa equivalente a una remuneración básica unificada.

CAPITULO III:
DE LA OBLIGACIÓN Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS Y
USUARIOS DE SERVICIOS PÚBLICOS
SECCION I:
CUIDADO DE LOS BIENES PUBLICOS

Art. 213.- Sujeto pasivo. - Los propietarios de edificios y solares son los sujetos pasivos directos de las obligaciones establecidas en este Capítulo y solidariamente quienes sean sus inquilinos, o que a cualquier título posean el inmueble.

Las citaciones, sanciones y multas por infracciones a este Capítulo, serán impuestas al sujeto objetivamente visible relacionado directa o indirectamente con la infracción, independientemente de que las sanciones económicas se repitan entre ellos.

Art. 214.- Obligaciones de los sujetos pasivos. -En relación al cuidado del espacio público, los sujetos pasivos determinados en el artículo anterior, están obligados:

- a) A conservar en buen estado, reparar y pavimentar cada vez que sea necesario las aceras, bordillos, sopórtales que correspondan a la extensión de su fachada;
- b) A vigilar que, en las aceras de los inmuebles de su propiedad, incluyendo los parterres que quedan al frente hasta el eje de la vía, no se deposite basura fuera de los horarios establecidos por la Municipalidad, además que hierba, maleza o monte desmejore la presentación de la vía pública o demuestre estado de abandono;

- c) Cuidar que los jardines que se encuentran frente a la extensión de cada fachada, deben conservarse bien mantenidos, limpios de maleza y con una presentación adecuada;

Art. 215.- Sanciones. - Las infracciones a las disposiciones anteriores, serán sancionados con una multa pecuniaria según la gravedad de la falta, sin perjuicio que la Municipalidad realice los trabajos requeridos para mantener siempre una presentación adecuada, con el recargo del 100% de su costo que será emitido a cargo del infractor.

Art. 216.- Limpieza de la vía pública. - Es obligación de los propietarios de inmuebles o de quienes sean solidariamente responsables con ellos, mantener limpia la vía pública correspondiente a la medida de su lindero frontal. En el caso de inmuebles esquineros, este deber se extiende a los dos frentes.

Art. 217.- Colocación de basura en la vía pública. - Esta obligación no se limitará únicamente a abstenerse de arrojar basura a la vía pública, sino la de realizar las acciones de barrido correspondiente para que ésta se mantenga limpia, incluyendo la cuneta formada entre la vereda y la calle. Si algún vecino deposita basura fuera del lindero frontal que le corresponda cuidar, y controlar, el interesado tendrá la obligación de hacer la denuncia respectiva. Solo con esta denuncia se exonerará de su responsabilidad, siempre y cuando la haya hecho en forma escrita, y tenga en su poder una copia con la debida razón de su entrega.

Art. 218.- Desechos sólidos en parterres. - La basura, desechos o desperdicios que se depositen en los parterres centrales de una avenida, será responsabilidad de los propietarios e inquilinos de los inmuebles vecinos hasta una distancia de veinte metros de frente, así como a cada lado del inmueble, pues es obligación de los vecinos vigilar las irregularidades que se produzcan. En estos casos las personas determinadas en este artículo, están obligadas a denunciar al infractor so pena de ser sancionadas como responsables de la infracción.

Art. 219.- Destrucción de bienes municipales. - Toda persona que sea sorprendida destruyendo servicios higiénicos, cercas, plantas, sustrajere, será sancionado por el Comisario Municipal con apego al artículo 427 del COOTAD, sin perjuicio de pagar los daños ocasionados.

SECCION II: DEL USO DE CEMENTERIOS Y AFINES

Art. 220.- Disposiciones para el uso de cementerios y afines. - Los cementerios, panteones, mausoleos, estarán destinados exclusivamente a la inhumación de cadáveres y cremación de restos humanos. Las criptas estarán destinadas exclusivamente a la colocación de las urnas, que contengan restos cuya desintegración biológica ha concluido.

Los cementerios municipales, particulares, panteones y criptas se regirán a lo preceptuado en esta Sección y leyes especiales; estarán bajo la supervisión de la Comisaría Municipal.

Los cementerios municipales y particulares se ubicarán de acuerdo con lo dispuesto por el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Se sujetarán a las normas legales establecidas para su funcionamiento.

El Concejo dentro de las áreas de los cementerios destinará una sección dedicada a dar honrosa sepultura a todos aquellos ciudadanos ilustres que hayan prestado servicios distinguidos a la ciudad y cantón Yantzaza en la administración pública; que hayan enaltecido su nombre en los campos de la Ciencia, la Literatura o las Artes, o que por su trayectoria sean merecedores a esa distinción. El Concejo lo resolverá a pedido del Alcalde o de los Concejales.

El servicio de los cementerios municipales es de carácter estrictamente social, no persigue fines de lucro y señala las características para una justa tasa de los usuarios.

La administración de los cementerios municipales estará a cargo de la Comisaría Municipal, que responderá al control del servicio, vigilará su mantenimiento y adoptará las medidas de seguridad pertinentes.

Art. 221- Cementerios privados. - Los cementerios de propiedad privada se construirán en sectores de la ciudad que no dispongan de ese servicio, que no puedan ser atendidos directamente por la Municipalidad, o que el Cabildo considere necesario promoverlos. Estarán ubicados fuera del perímetro urbano de la ciudad, y se atenderán a las normas y regulaciones técnicas establecidas para los cementerios municipales. En su planificación, deberá destinarse un área no menor al 5% de la superficie destinada a inhumación gratuita de personas indigentes.

La autorización para su funcionamiento será por expresa resolución del Concejo Municipal, previo informe favorable de la Junta de Ornato y Fábrica.

Los beneficiarios del sistema de comodato cedidos por resolución del Cabildo, deberán sujetarse a las normas del presente Capítulo. Caso contrario previa notificación, revertirá el comodato al Municipio para su manejo y control.

Art. 222.- Tarifas. - El establecimiento de las tarifas corresponde a la administración municipal, observando los criterios generales del servicio y los costos reales de los mismos, de igual manera las condiciones de tiempo en que deben ser ocupados, de conformidad a lo que determine la Comisaría Municipal.

Art. 223.- Bóvedas, lápidas y epitafios. - La construcción de lápidas en el sector tierra y tumbas, así como epitafios en bóvedas serán construidas de conformidad al modelo único dado en la Comisaría Municipal, en concordancia con el diseño dado por el Departamento de Planificación Territorial y Proyectos.

Art. 224.- Disposiciones varias. - Conforme al artículo 19 del reglamento número 3463 se prohíbe la construcción de criptas o su ampliación dentro de iglesias o edificios. Su contravención será sancionada por parte de la Comisaría Municipal de Higiene, sin perjuicio de otras acciones a que diera lugar.

El Municipio ofrecerá el servicio según los requerimientos, conforme a las disposiciones legales existentes, teniendo la facultad de concesionar este servicio a particulares.

Corresponde a la Comisaría Municipal por su cuenta o en coordinación con la Dirección Distrital de Salud, efectuar periódicamente el control del estado de las criptas y establecer los correctivos necesarios que deberán cumplirse

Se prohíbe la sepultura de cadáveres en templos, criptas y lugares afines dentro del área urbana consolidada. En el caso de las criptas existentes, serán destinadas única y exclusivamente para restos humanos cremados, con la excepción de aquellos que sobrepasen los diez años, para lo cual serán rediseñadas previa autorización municipal.

SECCION III: DE LAS SALAS DE VELACIONES Y SERVICIOS DE FUNERARIA

Art. 225.- Sala de velaciones. - Se entenderá por sala de velaciones los lugares públicos debidamente autorizados, destinados a rendir homenaje póstumo a los fallecidos.

Art. 226.- Empresas funerarias. - Se denominan empresas funerarias a los establecimientos dedicados a proporcionar servicios funerarios y que hayan sido inscritas en el Municipio de Yantzaza.

Art. 227.- Normas para instalación y funcionamiento. - La instalación y funcionamiento de salas de velaciones particulares, será autorizada por la Comisaría Municipal, debiéndose observar lo siguiente:

- a) Ubicación mediante una propuesta-guía de sectorización de la ciudad, previo visto bueno del Departamento de Planificación Territorial y Proyectos;
- b) Estudio de las condiciones de saneamiento ambiental, relación espacial con hospitales y clínicas, y condiciones de acceso;
- c) Dotación de los siguientes ambientes:
 - Salón para velaciones;
 - Sala de estar privada;
 - Servicios higiénicos;
 - Local para arreglo floral; y,
 - Oficinas y bodegas.
- d) Condiciones de funcionamiento:
 - Paredes y zócalos de material lavable, impermeable, no poroso ni absorbente, para facilidad de aseo y desinfección;
 - Iluminación y ventilación naturales y suficientes;
 - Instalación eléctrica interior con iluminación suficiente en número y ubicación adecuada;

- Disposición de recipientes de basura en condiciones sanitarias;
- Protección contra insectos y roedores;
- Botiquín para primeros auxilios;
- Extintores para incendios;
- Otros que la técnica aconseja;
- Certificación médica del personal que atiende; y,
- Patente municipal y más derechos conexos.

Art. 228.- Obligatoriedad de servicio a personas indigentes. - Para el funcionamiento de las salas de velaciones, a más de lo anotado en esta Sección, se establecerá un cupo destinado a brindar gratuitamente este servicio a personas indigentes.

Art. 229.- Salas de velación municipales. - El Municipio, a más de las salas de velaciones con que cuenten los cementerios de su administración dispondrán de otras, de acuerdo a una distribución especial y observando el crecimiento de la ciudad. Las condiciones para su establecimiento, serán las constantes en esta Sección.

SECCION IV: DE LAS SANCIONES

Art. 230.- Sanciones. - La violación a las disposiciones del presente Capítulo serán juzgadas de conformidad con la Ley por el Comisario Municipal, previo informe de los inspectores.

Art. 231.- Régimen Sancionatorio. - El régimen sancionatorio correspondiente a éste título deberá ser normado en la Ordenanza correspondiente.

TITULO V: PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

SECCION I: APROBACION DE PLANOS DE EDIFICACIONES, FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

Art. 232.- Línea de fábrica. - Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, subdivisión, urbanización, realizar un cerramiento, entre otros fines específicos, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos a solicitar la concesión de la línea de fábrica, adjuntando los siguientes documentos:

- a) Formulario de línea de fábrica;
- b) Copia de la cédula del propietario o propietarios;
- c) Certificado de votación;
- d) Copia Simple de las escrituras con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad;

- e) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad
- f) Certificado de no adeudar al municipio del propietario o los propietarios.

La línea de fábrica es de carácter informativo, en el cual se informará los parámetros de urbanización y/o edificación determinados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón, la emisión del mismo no vincula la obligatoriedad para autorizar planificación urbana o arquitectónica, autorización de permisos de construcción y de obras menores.

Art. 233.- Análisis de la petición. - Recibida la petición, y para otorgar la certificación, la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- a) Para edificaciones: se verificará que el sector cuente con las obras básicas y el servicio de infraestructura de Agua Potable y Alcantarillado. Se otorgará previa medición o colocación de puntos por el topógrafo municipal.
- b) Para cerramiento: se verificará que la calle se encuentre abierta de acuerdo a las directrices municipales en general o al proyecto urbanístico en particular. Cuando no existan bordillos el certificado detallará cotas y niveles del proyecto vial.
- c) Para urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones, o cualquier otra forma de fraccionamiento: se concederá según el caso de conformidad a lo que determina el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón.
- d) Para otros fines: se concederá según el requerimiento del peticionario.
- e) Las certificaciones de la Coordinación de agua potable y alcantarillado deberán ser emitidas en un plazo máximo de 72 horas a partir de la fecha de recepción.
- f) La línea de fábrica será tramitada en la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos en un plazo máximo de 72 horas.
- g) Para el caso de los centros urbanos de las parroquias rurales y centralidades mínimas urbanas, el término será máximo de 8 días
- h) En caso de incumplimiento de los plazos contemplados en este artículo será sancionado de acuerdo a la presente ordenanza.
- i) La validez de la línea de fábrica será de un año a partir de la fecha de su emisión
- j) No se emitirán líneas de fábrica para predios ubicados en áreas donde se desarrollará un plan parcial, antes de que este se encuentre aprobado.
- k) No se emitirán líneas de fábrica para predios ubicados en áreas donde no existan directrices viales municipales.

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

Art. 234.- Aprobación de planos para edificaciones. - Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro de los centros urbanos, centralidades mínimas urbanas o áreas rurales, desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, deberá presentar en la Secretaría de la Dirección de Planificación la solicitud de aprobación, con su respectivo proyecto, dirigida al Director de Planificación Territorial y Proyectos acompañado de los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación Territorial y Proyectos;
- b) Línea de fábrica según medición para los centros urbanos y centralidades mínimas urbanas;
- c) Certificado de uso de suelo y gestión de riesgos para las áreas rurales;
- d) Copia de la cédula de ciudadanía del propietario y proyectista;
- e) Copia de registro profesional municipal del año en curso;
- f) Certificado linderado del Registro de la Propiedad o historial en el caso que lo amerite;
- g) Certificado de no adeudar al Municipio del o los propietarios del inmueble;
- h) Formulario del INEC lleno y legalizado;
- i) Planos que cumplan con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza;
- j) Anexar fotografía actualizada del predio y su entorno, solo para áreas urbanas;
- k) Anexar archivo digital del proyecto arquitectónico en formato dwg y ubicación georreferenciada del predio, solo para áreas urbanas;

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

Todo proyecto de edificación de entre 200 y 400 metros cuadrados presentará obligatoriamente estudios geotécnicos y estructurales.

Todo proyecto de edificación que proponga una altura superior a los tres pisos o supere los 400 metros cuadrados de construcción deberá presentar luego de aprobado el anteproyecto, estudios complementarios geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos aprobados por la EERSSA y telecomunicaciones aprobados por CNT. Cuando el proyecto supere los 500 metros cuadrados presentará adicionalmente el certificado de viabilidad del Cuerpo de Bomberos (Estándares urbanísticos, TÍTULO V: Proyectos de Ingeniería).

Art. 235.- Tasas por servicios técnicas, administrativos y generales. – En todos los servicios de carácter, técnico, administrativo y generales que presta a la ciudadanía el Municipio de Yantzaza, las personas naturales o jurídicas requirentes pagarán la respectiva tasa según lo establecido en la “Reforma a la Ordenanza que reglamente la determinación, administración y recaudación de tasas por servicios técnicos, administrativos y generales del gobierno autónomo descentralizado municipal de Yantzaza”, sancionada el 5 de mayo de 2017 y su reforma sancionada el 26 de agosto de 2019.

(Concordancia Reforma a la Ordenanza que reglamente la determinación, administración y recaudación de tasas por servicios técnicos, administrativos y generales del gobierno autónomo descentralizado municipal de Yantzaza”, sancionada el 5 de mayo de 2017)

(Concordancia Reforma a la Ordenanza que reglamente la determinación, administración y recaudación de tasas por servicios técnicos, administrativos y generales del gobierno autónomo descentralizado municipal de Yantzaza”, sancionada el 26 de agosto de 2019)

Art. 236.- Estudios Estructurales. - En todos los proyectos para edificaciones se deberán hacer constar los detalles constructivos estructurales, los que obligatoriamente cumplirán con las disposiciones de los Estándares Urbanísticos.

En caso de proyectos de una unidad habitacional cuyo uso sea vivienda unifamiliar de hasta dos plantas (altura máxima seis metros desde el nivel de acera y/o hasta un máximo de doscientos metros de construcción), el estudio estructural quedará a criterio del propietario.

Art. 237.- Verificación. - La Dirección de Planificación Territorial y Proyectos analizará los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta Ordenanza y en los estándares urbanísticos, de ser así, los declarará aprobados y, previo al sellado respectivo el solicitante cancelará el uno por mil correspondiente a la aprobación de plano, sobre la base del presupuesto determinado en la misma dependencia.

Art. 238.- Devolución de trámite. - En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos y especificaciones de esta Ordenanza y en los Estándares Urbanísticos, se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos, y recomendaciones, y se devolverá el trámite al interesado previa suscripción del recibo correspondiente para su rectificación o complementación.

Art. 239.- Plazo de Aprobación. -La Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, comunicará al interesado, el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en el plazo máximo de QUINCE DIAS calendario, a partir de la fecha de ingreso o reingreso.

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

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

Art. 240.- Permiso de Construcción. - El permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Requerirá de lo siguiente:

- a) Solicitud en papel valorado municipal dirigido al Director de Planificación Territorial y Proyectos;

- b) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una letra de cambio equivalente al 10 % del costo total de la obra de acuerdo al presupuesto municipal, avalada por el Director Técnico de la obra y el propietario;
- c) Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del constructor;
- d) Formulario del permiso de construcción, suscrito por el Propietario y el Director Técnico de la Obra;
- e) Planos aprobados;
- f) Carta de pago por concepto de Permiso de Construcción;
- g) Certificado de no adeudar a la municipalidad del cantón Yantzaza;
- h) Cédula de inscripción patronal en el IESS del profesional responsable de la obra.

El permiso de construcción será otorgado dentro de setenta y dos horas laborables a partir de la fecha de recepción de la documentación.

Para la construcción y ampliación de cubiertas inclinadas, para el caso de corregir filtraciones de agua en losas de hormigón, el proyecto arquitectónico incluirá el levantamiento del estado actual y la propuesta de fachada será integral en su diseño.

Una vez cumplidos los requisitos el propietario obtendrá el Permiso de Construcción y deberá iniciar los trabajos, máximo dentro de los doce meses subsiguientes a la fecha de obtención de este Permiso.

Si transcurrido los doce meses desde la fecha de obtención del Permiso de Construcción no se hubieren culminado los trabajos este permiso caducará y deberá solicitar la revalidación (actualización) correspondiente, agregando:

- a) Solicitud en papel valorado municipal, dirigida al Director de Planificación Territorial y Proyectos, para edificaciones o para urbanizaciones, subdivisiones o conjuntos habitacionales;
- b) Línea de fábrica;
- c) Permiso de construcción original;
- d) Copia de la carta del Impuesto Predial del año en curso;
- e) Copia de los planos aprobados;
- f) Copia simple de las escrituras, debidamente inscritas en el Registrador de la Propiedad o historial cuando el caso lo amerite.

Los propietarios de las construcciones que no hubiesen sido concluidas pasados los tres años de emitido el permiso de construcción, de acuerdo con el cronograma de obra aprobado, serán sancionados con una multa equivalente al 10 % de un salario básico por año. Si la construcción se construye parcialmente de tal manera que no afecte al ornato de la ciudad, el propietario deberá comunicar del particular a la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos.

Art. 241.- Revalidación de planos.-En el caso de no iniciar los trabajos dentro del tiempo previsto en el artículo anterior caducará la aprobación del proyecto y deberá solicitar la revalidación correspondiente, previo al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel valorado municipal, dirigida al Director de Planificación Territorial y Proyectos, tanto para edificaciones cuanto para fraccionamientos;
- b) Línea de Fábrica actualizada;
- c) Copia de planos aprobados;
- d) Copia del permiso de construcción; y,
- e) Certificado actualizado del Registrador de la Propiedad.

Aprobado el trámite se cancelará el 25 % de la tasa correspondiente por aprobación de planos descrita en la “Ordenanza que reglamenta la determinación, administración y recaudación de tasas por servicios técnicos, administrativos, y generales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza”, para la obtención de los permisos respectivos.

Así mismo, aprobado el trámite, se cancelará el 50 % de la tasa correspondiente por permiso de construcción descrita en la ordenanza citada, para la obtención de los respectivos permisos, en relación al área que falta por construir.

Art. 242.- Permiso de Demolición. -Para el caso de las edificaciones que se requieran ser demolidas, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

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

Art. 243.- Permiso para obras menores. -La Dirección de Planificación Territorial y Proyectos podrá autorizar la construcción de obras menores, entendiéndose como tales: cerramientos, reparaciones y adecuaciones externas y/o internas que no afecten la parte formal ni estructural de la edificación.

Requisitos para obtención del Permiso Para Obras Menores:

- a) Solicitud en papel valorado municipal dirigida al Director de Planificación Territorial y Proyectos
- b) Copia de escrituras del predio debidamente legalizadas;
- c) Copia de la cédula de identidad del propietario.
- d) Copia de la carta de pago del Impuesto Predial, del año en curso.
- e) Para Permiso de cerramiento se presentará la línea de fábrica y el respectivo diseño.

f) El plazo para la entrega del permiso de obra menor será de ocho días laborables.

La Dirección de Planificación Territorial y Proyectos podrá autorizar la construcción de obras menores, entendiéndose como tales obras que no superen el valor equivalente a 20 SBU; en caso de construcción de cubiertas, que no supere los 50 metros cuadrados.

Art. 244.- Modificación de planos aprobados. - Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable a la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, previa ejecución de la obra para su aprobación, adjuntando a la solicitud los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto, que de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

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

Art. 245.- Formación de expediente. - De todos los trámites seguidos para la aprobación de planos y permisos, se formará un expediente numerado, inventariado por año y apellidos, para futuras verificaciones.

Art. 246.- Aprobación de subdivisiones. - Se entiende por subdivisión al desmembramiento de un predio en dos o más predios y que no implique obras de urbanización, como apertura de vías o dotación de redes de servicios básicos. Las subdivisiones se realizarán considerando la cabida de lote mínimo establecida para cada Polígono de Intervención Territorial.

Art. 247.- Requisitos para la Aprobación de subdivisiones urbanas. - Para proceder a la aprobación de un proyecto de subdivisión se presentará la siguiente documentación:

- a) Línea de fábrica con medición;
- b) Copia de la cédula de ciudadanía del propietario y proyectista;
- c) Copia de registro profesional municipal del año en curso;
- d) Certificado de no adeudar al Municipio del o los propietarios del inmueble;
- e) Certificado linderado del Registro de la Propiedad o historial en el caso que lo amerite;
- f) Planos que cumplan con las regulaciones normativas;
- g) Anexar archivo digital del proyecto de subdivisión en formato dwg con ubicación georreferenciada del predio.

Para la aprobación de un proyecto de subdivisión, la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos constatará el cumplimiento de las normas urbanísticas respecto al lote y frente mínimo establecidas para el Polígono de Intervención Territorial, luego de lo cual se comunicará a la Jefatura de Avalúos y Catastros para el trámite correspondiente y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Respecto de la cesión de áreas se estará a lo establecido en el Artículo 424 del COOTAD.

Art. 248.- Para los procedimientos de reestructuración de lotes y de integración de lotes se solicitarán los mismos requisitos mencionados en el artículo anterior.

(Concordancia, COOTAD, Art. 474 y Art. 483)

Art. 249.- Requisitos para la Aprobación de fraccionamientos agrícolas o rurales.- Para proceder a la aprobación de un proyecto de subdivisión se presentará la siguiente documentación:

- a) Certificado de uso de suelo y características urbanísticas;
- b) Copia de la cédula de ciudadanía del propietario y proyectista;
- c) Copia de registro profesional municipal del año en curso;
- d) Certificado de no adeudar al Municipio del o los propietarios del inmueble;
- e) Certificado linderado del Registro de la Propiedad o historial en el caso que lo amerite;
- f) Planos que cumplan con las regulaciones normativas;
- g) Anexar archivo digital del proyecto de subdivisión en formato dwg con ubicación georreferenciada del predio.

En los croquis de actualización de datos deben constar todas las afectaciones del predio en referencia a márgenes de protección, de quebradas y ríos, derecho de vía, zonas protegidas, zonas de alto riesgo y más. No se permitirá el fraccionamiento de terrenos rurales que se encuentren dentro de una zona declarada de protección municipal.

De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

(Concordancia, COOTAD, Art. 471)

Art. 250.- Aprobación de urbanizaciones. - El procedimiento será llevado a cabo, por la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, debiendo constatar los requerimientos y disposiciones sobre uso y ocupación del suelo, establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y de acuerdo a los Artículos 424 y 470 del COOTAD.

Art. 251.- Requisitos para la aprobación de urbanizaciones.-Para la aprobación de planos de fraccionamiento o urbanizaciones, el interesado presentará la solicitud en la Secretaría de la Dirección de Planificación, adjuntando los siguientes documentos:

FASE I

- a) Línea de fábrica con medición;
- b) Certificado de viabilidad emitido por la Unidad de Riesgos;
- c) Certificado de factibilidad emitido por la Jefatura de agua potable y alcantarillado;
- d) Certificado de no afectación de la Empresa Eléctrica;
- e) Certificado de no adeudar al Municipio del cantón Yantzaza;
- f) Carta del pago del impuesto predial urbano del año en curso;
- g) Copia simple de las escrituras del predio, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad;
- h) Memoria Técnica del proyecto;
- i) Planos del proyecto arquitectónico;

- Levantamiento topográfico georreferenciado;
 - Planos del proyecto arquitectónico, con las características de ocupación del suelo;
 - proyecto horizontal y vertical de vías;
 - Planos de áreas verdes, comunales y municipales debidamente diseñadas con el equipamiento reglamentario de acuerdo a los requerimientos municipales;
 - Firmados por el propietario y el profesional responsable
- j) Certificado o ficha ambiental.

Art. 252.- Procedimiento de aprobación de anteproyecto de urbanización. -

Recibida la documentación, será remitida a la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos para su revisión e informe, en caso de ser aprobado el proyecto de urbanización, éste pasará a la Junta de Ornato y Fábrica, la misma que emitirá su informe, en caso de cumplir con los requerimientos técnicos y legales pondrán en conocimiento del cabildo quienes aprobarán o negarán dicho proyecto de urbanización. En caso contrario, le será comunicado al proyectista a fin de que se realicen las rectificaciones pertinentes de ser el caso. El trámite de aprobación u observaciones se notificará al proyectista en un plazo no mayor a VEINTE DÍAS.

FASE II:

Art. 253.- Aprobación Definitiva.-Con el informe favorable del cabildo, para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, se comunicará al proyectista para que proceda a realizar los estudios complementarios en un plazo no mayor a seis meses plazo. Dichos estudios deberán contener el informe de viabilidad técnica de la Coordinación de agua potable y alcantarillado, de la Empresa Eléctrica y de CNT.

El interesado presentará en Secretaría la solicitud dirigida al Director de Planificación Territorial y Proyectos acompañada de los siguientes documentos:

- a) Planos del proyecto arquitectónico debidamente autorizados;
- b) Memorias y viabilidades técnicas de los estudios complementarios:
 - a. Diseño vial (horizontal y vertical),
 - b. diseño de pavimentos,
 - c. agua potable, alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario.
 - d. Diseño eléctrico
 - e. Diseño telefónico y sus alternativas
 - f. Certificado Ambiental definitivo
- c) Cronograma de ejecución de obras

Con la aprobación definitiva, podrá obtener el permiso de construcción previa a la cancelación de la tasa correspondiente.

Art. 254.- Permiso de Construcción para Urbanizaciones. El permiso de construcción para el caso de urbanizaciones será otorgado por la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, para lo cual se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación Territorial y Proyectos;
- b) Copia del Proyecto de Urbanización aprobado;
- c) Copia de la carta de pago del Impuesto predial del año en curso;
- d) Copia simple de las escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad;
- e) Copia de la cédula de ciudadanía del Propietario y el Director de la Obra;
- f) Formulario para permiso de construcción;
- g) Contrato de Construcción y/o Dirección Técnica entre el propietario y profesional, debidamente legalizado;
- h) Plan de Etapas de ejecución de las obras de infraestructura urbana y cronograma de trabajo;
- i) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una carta compromiso protocolizada en formato municipal, equivalente al 20% del costo total de la obra, de acuerdo al presupuesto municipal, firmada por el Director Técnico de Obra y el Propietario;

Recibida la documentación la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, informará a los departamentos de Obras Públicas Municipales y Coordinación de agua potable y alcantarillado para que designen al personal responsable de la supervisión técnica de los trabajos de urbanización en sus respectivas áreas, de conformidad con los cronogramas de trabajo valorados de acuerdo a los planos de etapas presentados.

La Dirección de Planificación Territorial y Proyectos emitirá el título de crédito para el pago de la tasa respectiva de acuerdo al plan de etapas presentado, por concepto de permiso de construcción y derechos de supervisión de los trabajos de urbanización, previstos en la legislación Municipal. Una vez observados estos requisitos se extenderá el permiso de construcción, en el plazo máximo de ocho días.

Art.255.- Recepción de las obras de urbanización. - Una vez construidas las obras de fraccionamiento o urbanización, los urbanizadores están obligados a entregar las obras ejecutadas al Municipio, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de un acta de entrega-recepción provisional y luego de transcurrido UN AÑO se procederá a la suscripción del acta de entrega-recepción definitiva.

La comisión encargada de la recepción estará integrada por:

- a) Director de Planificación Territorial y Proyectos,
- b) Concejal que preside la comisión de Planificación y Presupuesto
- c) Jefe de Regulación y Control Urbano y Rural,
- d) Jefe de Obras Públicas,
- e) Coordinador de agua potable y alcantarillado y,
- f) Urbanizador.

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

- a) Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Director de Planificación Territorial y Proyectos;
- b) Actas de Entrega de Recepción de las obras de agua potable, alcantarillado fluvial y sanitario, otorgado por la Jefatura de agua potable y alcantarillado;
- c) Acta de recepción de la EERSSA
- d) Acta de recepción de CNT y/o Sistemas Alternativos de Comunicaciones.
- e) Acta de recepción provisional de la Jefatura de Obras públicas Municipales sobre vías, aceras y bordillos.

Recibida la documentación el Jefe de Regulación y Control urbano solicitará a la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos y a la Unidad de Gestión Ambiental, los informes de aceptación y conclusión de las obras de infraestructura, y finalmente se suscribirá el acta de entrega de las obras de urbanización, autorizando la suscripción de escrituras individuales y se otorgará certificado de Regulación Urbana y permisos de construcción. Hasta la suscripción del Acta de entrega – recepción definitiva, el urbanizador será responsable del mantenimiento y reparación de las obras, sin perjuicio de que la Municipalidad de Yantzaza ejecute dichos trabajos a costa del urbanizador.

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

Art. 256.- Obligaciones de los propietarios o promotores de una urbanización. - Los propietarios, para urbanizar sus predios estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

- a) Calles con pavimento rígido, flexible, y/o adoquín, incluyéndose los proyectos que se ubiquen en las áreas urbanas de las parroquias rurales;
- b) Los lotes deberán quedar aterrizados con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar;
- c) Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones y obras de arte;
- d) Alcantarillado pluvial y sanitario. La Jefatura de agua potable y alcantarillado coordinará las descargas domiciliarias con el urbanizador.
- e) Aceras y bordillos;
- f) Electrificación;
- g) Agua potable. La Jefatura de agua potable y alcantarillado coordinará con el urbanizador las acometidas domiciliarias.
- h) Áreas verdes y espacios comunales debidamente edificadas y equipadas de acuerdo a los planos aprobados;
- g) Instalación Telefónica y/o sistema de comunicación alternativos.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 257.- Normativa para edificaciones, fraccionamientos y urbanizaciones.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo de Yantzaza reglamenta en todo el cantón, la altura de las edificaciones, el número de pisos, Coeficiente de Ocupación del Suelo, edificabilidad, área de lote por vivienda y demás características de ocupación de suelo. El incremento de altura de la edificación será posible mediante la aplicación del instrumento de Concesión Onerosa de Derechos en las áreas delimitadas en el PUGS y de acuerdo a su ordenanza específica.

Art. 258.- Normativa para conjuntos habitacionales.- Todo conjunto habitacional y/o Condominio que contemple un proceso de urbanización nuevo será tramitado para su aprobación y permiso de construcción con el mismo procedimiento de una urbanización de acuerdo a lo que establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Yantzaza.

Art. 259.- Recepción provisional de obras de urbanización. - La recepción provisional de las obras de urbanización se solicitará y substanciará en la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Director de Planificación Territorial y Proyectos
- b) Actas de entrega de recepción provisional de las obras de agua potable, alcantarillado fluvial y sanitario, otorgado por la Jefatura de agua potable y alcantarillado.

- c) Actas de recepción provisional de la EERSSA.
- d) Acta de recepción provisional de la CNT y/o Sistemas Alternativos de Comunicaciones.
- e) Acta de recepción provisional de la Gerencia de Obras Públicas Municipales sobre vías, aceras y bordillos.

Recibida la documentación la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos y la Dirección de Gestión Ambiental, emitirán los informes de aceptación y conclusión de las obras de infraestructura, y finalmente se suscribirá el acta de entrega recepción provisional de las obras de urbanización.

Durante el lapso entre la suscripción del acta de entrega – recepción provisional y el de entrega definitiva el urbanizador estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de su urbanización, sin perjuicio de que la Municipalidad pueda realizar dichas reparaciones a costa del urbanizador.

Con el acta de recepción provisional se autorizará la suscripción de escrituras individuales y se otorgará certificado de Regulación Urbana y permisos de construcción.

Art. 260.- Recepción definitiva de obras de urbanización. - Para el caso de la recepción definitiva se cumplirán con los mismos requisitos y se seguirá el procedimiento señalado en el artículo anterior. A partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva la Municipalidad se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

Art. 261.- Área verde, comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

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

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

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido

en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

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

(Concordancia, COOTAD, Art. 424)

SECCION II: AGENTES DE INTERVENCIÓN

Art. 262.- Agentes de intervención. - Son agentes de intervención todas las personas, naturales o jurídicas, que participan en el proceso de planificación y construcción. Sus obligaciones estarán determinadas a lo dispuesto en este Título, y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención.

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

Art. 263.- La Junta de Ornato y Fábrica. - La Junta de Ornato y Fábrica estará integrada de la siguiente manera:

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

La Junta contará con un secretario (a).

Art. 264.- Presidente de la Junta de Ornato y Fábrica. -La Junta de Ornato y Fábrica estará presidida por el Director de Planificación Territorial y Proyectos, o quien haga sus veces, y a falta de éste por el Director de Obras Públicas Municipales. La Junta de Ornato y Fábrica se reunirá previa convocatoria del Presidente.

Art. 265.- Deberes y atribuciones de la Junta de Ornato y Fábrica. - Son deberes y atribuciones de la Junta de Ornato y Fábrica, las siguientes:

1. Velar por la debida observancia de las disposiciones de este cuerpo normativo;
2. Conocer y aprobar los proyectos urbanos arquitectónicos municipales, tales como: diseño de nuevas vías urbanas, cierre de vías urbanas, entre otros.
3. Conocer y aprobar los proyectos urbanísticos en general y las declaratorias de Propiedad Horizontal;
4. Formular lineamientos para la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo;
5. Resolver en última instancia las apelaciones de las resoluciones de la Comisaría de Ornato;
6. Determinar y actualizar a inicios de cada año los valores por metros cuadrado de construcción que servirán de base para el cálculo de la tasa unificada por aprobación de planos y permiso de construcción;
7. Absolver consultas relacionadas a su función.

Art. 266.- Archivo de expedientes. - La Junta de Ornato y Fábrica conservará los planos, libros y documentos, relacionados con esta materia, bajo la responsabilidad inmediata del Presidente y de la secretaria(o).

Art. 267.- Despacho de solicitudes. - La Secretaria de la Junta no pondrá a despacho ninguna solicitud sin los documentos y planos necesarios, ni comunicará providencia alguna a los interesados, sin previa presentación del comprobante de pago de los derechos municipales y toda obligación pendiente hacia el Municipio de Yantzaza.

Art.- 268.- La Dirección de Planificación Territorial y Proyectos. - La Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, estará liderada por un profesional de la Arquitectura, de libre nombramiento, cuya función será la de coordinar las acciones específicas de Formulación de Proyectos, Regulación y Control Urbano y Rural, de Ordenamiento Territorial, Riesgos; así como, la de Avalúos y Catastros.

Art.- 269.- Funciones de la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos. - Son funciones generales de la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos las siguientes:

- a) Liderar las actualizaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo cantonal;
- b) Liderar los proyectos urbanos y arquitectónicos municipales;
- c) Apoyar en la implementación del PDOT
- d) Generar y administrar la cartografía urbana y cantonal a diferentes escalas;
- e) Realizar informes técnicos de urbanizaciones y de proyectos de Propiedad Horizontal;
- f) Dar apoyo técnico a la Junta de Ornato y Fábrica;
- g) Planificar y autorizar el uso del espacio público;
- h) Formar parte de la comisión para la recepción provisional y definitiva de las obras de urbanización y conjuntos habitacionales.

Art. 270.- En relación a las actividades de regulación y control urbano y rural la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos cumplirá en el marco de la presente ordenanza las siguientes funciones.

- a) Otorgar el certificado de Regulación Urbana o Línea de fábrica;
- b) Realizar los replanteos de línea de fábrica, alineamientos viales o similares con ayuda del técnico de topografía de la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos
- c) Revisar, por delegación del Director de Planificación Territorial y Proyectos Territorial y Proyectos, los planos de urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones, conjuntos residenciales, condominios y edificaciones mismos que serán elaborados por profesionales, de conformidad con la Ley;
- d) Controlar y dar seguimiento de las obras urbano arquitectónicas debidamente aprobadas, a través de la Unidad Técnica Conformada para el efecto.
- e) Elaboración de Actas de Recepción Provisional y Definitivas de Urbanizaciones y de Conjuntos Habitacionales.
- f) Disponer por medio de Comisaría de Ornato la demolición de edificios y/o construcciones obsoletas, construcciones que amenacen ruina o constituyan peligro;
- g) Ordenar por medio de Comisaría de Ornato la suspensión y/o demolición de toda obra que se construya inobservando las disposiciones de este Título; y,
- h) Las demás funciones asignadas por la ley y por el Director de Planificación Territorial y Proyectos Territorial y Proyectos.

La Unidad de Regulación y Control Urbano será la encargada de hacer cumplir todos los requisitos y disposiciones del presente artículo.

La aprobación definitiva de cualquier trámite revisado por la Unidad de Regulación y Control Urbano y Rural la realizará el Director de Planificación Territorial y Proyectos Territorial y Proyectos.

Art. 271.- Comisaría Municipal.-La Comisaría Municipal estará presidida por el Comisario(a). Son funciones del Comisario(a) Municipal, juzgar y sancionar, las violaciones a las disposiciones de este Título y previo informe de la Unidad Técnica de Control en relación al seguimiento de las construcciones por los inspectores de Ornato.

Así mismo el Comisario (a) Municipal deberá cumplir con las funciones establecidas en el Orgánico Funcional Municipal y específicamente las siguientes:

- a) Cumplir y hacer cumplir la Ley, ordenanzas y reglamentos municipales en el ámbito de sus competencias;
- b) Cuidar que se cumplan y hacer cumplir las disposiciones sobre obras públicas, control urbano, construcciones, ornato, ocupación de la vía pública, entre otras;
- c) Juzgar las infracciones previstas en la Ley, ordenanzas y reglamentos, siguiendo el procedimiento previsto para el efecto;

- d) Hacer cumplir las paralizaciones de las construcciones que se realicen sin planos aprobados y permiso de construcción, según informe de la Unidad de Regulación y Control Urbano y Rural;
- e) Disponer a costa del propietario, más un recargo del 20 % el desalojo de materiales de construcción que obstruyan las vías públicas o que atenten contra la buena imagen urbana;
- f) Disponer a costa del propietario, más un recargo del 20 % la construcción de cerramientos de predios que atenten contra la buena imagen urbana;
- g) Ordenar la demolición de construcciones, obsoletas, que amenacen ruina y aquellas que no se hayan sujetado a los planos y permiso de construcción en todo o en parte o se hubieren realizado sin ellos, previo informe de la Unidad de Regulación y Control Urbano y Rural.
- h) Impedir la utilización indebida de la vía pública por parte de vendedores ambulantes, vehículos, materiales de construcción, talleres mecánicos, lavadoras de vehículos, etc.;
- i) Disponer la demolición de cualquier tipo de barrera arquitectónica que sea colocada en aceras, portales y demás espacios públicos, sin contar con la autorización municipal; y,
- j) Las demás señaladas en la Ley, las ordenanzas, reglamentos.

Art. 272.- Apelación de resoluciones. -De las resoluciones que expida el Comisario (a) Municipal de Ornato, se podrá apelar ante la Junta de Ornato y Fábrica

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

Art. 273.- El propietario o promotor. - Será considerado propietario o promotor cualquier persona, natural o jurídica, pública o privada, que individual o colectivamente, promociona, impulsa, programa o invierte, con recursos propios o privados, en las obras de planificación y construcción para su beneficio o para su posterior enajenación.

Art. 274.- Obligaciones del propietario o promotor.- Son obligaciones del propietario o promotor:

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

Art. 275.- El proyectista. - El proyectista es el profesional debidamente acreditado como Arquitecto, que realiza el diseño, por encargo del propietario o promotor y con sujeción al presente Título y a los Estándares Urbanísticos correspondientes.

Art. 276.- Obligaciones del proyectista. - Son obligaciones del proyectista:

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

Art. 277.- El Director Técnico de la obra. - El Director Técnico es profesional que dirige el desarrollo de la obra de acuerdo a las especificaciones técnicas y programaciones del proyecto, con el objeto de asegurar y garantizar la construcción.

Art. 278.- Obligaciones del Director Técnico de la obra. - Son obligaciones del Director Técnico de la obra:

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

Art. 279.- Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la construcción:

1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas naturales o jurídicas que intervienen en el proceso de la construcción, según el caso, responderán frente a los propietarios a los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, por los daños materiales ocasionados en la construcción dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra.
2. Durante 365 días, a partir de la obtención del certificado de habitabilidad otorgado por el I. Municipio de Yantzaza, por daños materiales causados en la construcción, que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la edificación.
3. Cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente de acuerdo a la Ley.
4. Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.
5. El Director responsable de obra responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios ocultos o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas a las demás personas naturales o jurídicas que de él dependan.

6. Cuando el Director responsable de obra subcontrate con otras personas naturales o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios, o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.
7. Asimismo, el Director responsable de obra responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.
8. Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquellos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.
9. Será responsabilidad del Director Técnico y propietario sobre los daños que causaren a las edificaciones colindantes.

Art. 280.- Acción Popular. - Se concede acción popular para denunciar ante el Alcalde, Presidente de la Junta de Ornato y Fábrica, Director de Planificación Territorial y Proyectos Territorial y Proyectos y Comisaría Municipal de Ornato, las obras que se realicen sin observar las disposiciones del presente Título.

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

SECCION III: SANCIONES

Art. 281.- Edificaciones sin permiso municipal. - En los casos de construcciones que no se hubieren sujetado a lo establecido en los respectivos permisos de construcción y a los planos aprobados o que se hubieren hecho sin ellos en todo o en parte, se impondrá al propietario responsable de la construcción una multa equivalente al 20 % del costo de la obra ejecutada y la rectificación a que hubiere lugar, sin perjuicio de que el Jefe de Regulación y Control Urbano mediante informe solicite a Comisaría Municipal inicie el respectivo proceso para la demolición de la construcción, hecha con infracción a las disposiciones legales, aun cuando esta hubiera sido completamente terminada, siempre que no hubieren transcurrido cuatro años, por lo menos, desde la fecha de dicha terminación.

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

Requisita de herramientas

Multa progresiva desde el 20 % del avalúo de la obra construida en forma ilegal, con un incremento del 5 % adicional por cada día que persista la infracción

El derrocamiento de la obra con personal y maquinaria municipal, a costa del infractor, valor que será cobrado previa la respectiva valoración.

El propietario de un terreno que:

No cuente con cerramiento

Su predio se encuentre en malas condiciones de higiene o afecte la imagen de la ciudad

Su nivel de vereda, bordillo, o portalería no sea el correcto según las normas de accesibilidad

Tenga orden de demolición

Será sancionado de conformidad al siguiente procedimiento: Notificado sobre su obligación de proceder a ejecutar la obra, tendrá 15 días para iniciar dicha obra y 60 días para concluirla; de no hacerlo pagará una multa equivalente al 25 % del presupuesto municipal de la obra. Si volviese a ser citado por la Comisaría y no ejecuta la obra en solicitada en 60 días adicionales, pagará una multa equivalente al 75 % del Presupuesto Municipal de la obra, y el Gobierno Municipal de Yantzaza, podrá proceder a realizar la obra solicitada a costa del propietario cobrando un recargo del 20 % adicional. (Total=100 % + 20 % de fiscalización).

Los predios no construidos deberán mantenerse bajo condiciones de higiene, y salvo la utilización para fines agrícolas, no podrán ser utilizados para otra finalidad que no sea autorizada por el Municipio.

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

Art. 282.- Cerramientos. - Los propietarios de terrenos urbanizados, ubicados en sectores consolidados o en proceso de consolidación con un porcentaje mayor al 50 % estarán obligados a realizar el cerramiento frontal, con sujeción al permiso que otorgue la Jefatura del Control Urbano, en donde se determinará el tipo de cerramiento ornamental y la línea de fábrica correspondiente.

El propietario del terreno una vez notificado procederá a ejecutar el cerramiento en un plazo de sesenta días, sin perjuicio de que la Municipalidad realice la obra con un recargo del 20 % del costo de la obra ejecutada.

Art. 283.- Daños a bienes públicos. - Toda persona que causare daño o destruyere parte de los jardines públicos, verjas, árboles, puentes, calzadas, postes y en general toda obra de embellecimiento y ornato será castigada con una multa de US \$ 30.00 a US \$ 90.00 dólares, sin perjuicio de la sanción legal y la reparación a costa del infractor.

Cuando se haya probado la infracción con el informe del inspector de Ornato, el Comisario procederá a sentar en acta de juzgamiento.

Las multas y el valor de las reparaciones que realice el Municipio, de acuerdo a esta Ordenanza Código se recaudarán mediante apremio real.

A las personas que contravengan las disposiciones de esta Ordenanza y que no se haya estipulado una situación específica, se les impondrá una multa que oscilará entre el 10 % de un SBU hasta dos (2) SBU del trabajador en general, según la gravedad de la falta; sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.

Art. 284.- Promoción de urbanización y venta de inmuebles sin permisos municipales. -

Quienes urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con los planos aprobados ni los respectivos permisos de construcción serán sancionados con una multa equivalente a dos veces el valor del respectivo terreno, según el avalúo realizado por el departamento municipal correspondiente, sin perjuicio de que el Jefe de Regulación y Control Urbano ordene la suspensión de las obras.

Constituye también infracción de este tipo, cualquier forma de promoción o publicidad de venta de lotes en terrenos sin la debida aprobación municipal de su fraccionamiento; formas entre las que se contarán los letreros “se venden lotes”. En este caso sin más trámite que el informe sustentado del correspondiente Inspector de Ornato, impondrá al propietario una multa equivalente al 20 % del avalúo del terreno total sobre el cual se pretende la venta de los lotes y se procederá al retiro inmediato de los medios de dicha promoción; sin perjuicio de las acciones civiles y penales a las que diere lugar.

Art. 285.- Construcciones inconclusas. - Los propietarios de las construcciones que no hubieren sido concluidas pasados los tres años de emitido el permiso de construcción, de acuerdo con el cronograma de obra aprobado, serán sancionados con una multa equivalente al 20 % del avalúo total del bien inmueble en construcción por año. Pasado el sexto año se cobrará el 20 % del avalúo total del bien inmueble en construcción por año. Pasado el sexto año se cobrará el 20 % del avalúo total del bien inmueble en construcción por año. Esta multa se duplicará en los casos de obras inconclusas realizadas sin contar con el permiso municipal; y de acuerdo, a un análisis socio económico. Para efectos de aplicar esta sanción se entenderá también como construcción inconclusa, aquellas edificaciones que no se hayan terminado con la construcción de las áreas de cubiertas, sean inclinadas o planas, es decir, que se encuentra inconclusa la quinta fachada.

(Concordancia de esta Sección: Ordenanza de Urbanismo, Construcciones y Ornato del cantón Yantzaza, sancionada el 14 de julio de 201)

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

ALCALDÍA

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Para transformar el suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, la Municipalidad del cantón Yantzaza, deberá solicitar a la Autoridad Agraria Nacional, la autorización respectiva, de acuerdo al inciso cuarto del artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, misma que de acuerdo a la mencionada Ley, emitirá un informe técnico en el plazo de noventa días, mientras tanto se mantendrá las mismas categorías de ordenación territorial constantes en el PDOT 2020-2023.

SEGUNDA. - Forman parte constitutiva de la presente Ordenanza, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT 2020-2023, el Plan de Uso y Gestión del Suelo que incluye el componente estructurante, el componente urbanístico y el modelo de gestión del suelo urbano y rural del cantón Yantzaza, su normativa y los estándares urbanísticos; así como, el Plan de Movilidad Cantonal 2018, los cuales son de obligatorio cumplimiento tanto para el sector público cuanto para el sector privado.

TERCERA. - Con la aprobación de la presente ordenanza quedan aprobados el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT 2020-2023, que incluye el Plan de Uso y Gestión de Suelo 2020-2032.

CUARTA. - Con la aprobación de la presente ordenanza queda aprobado el Plan de Movilidad Sustentable del cantón Yantzaza.

QUINTA. - Queda expresamente prohibido el cambio del uso de suelo en el suelo rural definido en el componente estructurante del PUGS, a excepción de lo que determina la ley respecto del suelo rural de expansión urbana.

SEPTIMA. - Con la aprobación de la presente ordenanza, quedan derogadas las siguientes Ordenanzas:

- Ordenanza que aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Yantzaza, sancionada el 18 de abril de 2015
- Ordenanza de Urbanismo, Construcciones y Ornato del cantón Yantzaza, sancionada el 14 de julio de 2017.
- Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial de cantón Yantzaza, sancionada el 9 de abril de 2018
- Ordenanza de adecuación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sancionada el 18 de mayo de 2020

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - En el plazo de CIENTO OCHENTA DÍAS término, se formalizará mediante la aprobación de las ordenanzas la delimitación urbana de la cabecera cantonal de Yantzaza, de los centros urbanos de las parroquias Chicaña y Los Encuentros; así como, de las centralidades mínimas urbanas en suelo rural, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

SEGUNDA. - En el plazo de NOVENTA DIAS término, se formulará y aprobará la ordenanza del régimen sancionatorio para las infracciones derivadas del incumplimiento de las disposiciones de la presente ordenanza, según lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo.

TERCERA. - En el plazo de CIENTO OCHENTA DÍAS término, se aprobarán las ordenanzas correspondientes a la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo cantonal. Hasta que se cumpla dicho plazo, el cobro por concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad, se realizará mediante la aplicación de las siguientes fórmulas:

Para el cálculo del valor inicial del terreno: $V_i = \alpha * P * I_e$, donde: V_i = Valor inicial del terreno; α = Incidencia del valor del terreno en el precio final del proyecto (10%); P = Precio de venta por metro cuadrado construido; y, I_e = índice de edificabilidad básica.

Para el cálculo del valor final del terreno: $V_f = \alpha * P * I_e$, donde: V_f = Valor final del terreno; α = Incidencia del valor del terreno en el precio final del proyecto (10%); P = Precio de venta por metro cuadrado construido; y, I_e = índice de edificabilidad máxima.

La diferencia entre V_f y V_i constituirá la plusvalía generada. Este valor se dividirá para el número de metros cuadrados adicionales que permite la edificabilidad máxima. El 50 % del valor resultante será el valor a cobrar por concepto de COD por cada metro cuadrado de edificación adicional.

CUARTA. - En el plazo de CIENTO OCHENTA DÍAS término, se aprobará el procedimiento de cálculo de la concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Dado y firmado en el salón auditorio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza, a los diez días del mes de noviembre del año dos mil veinte.

M.V. Martín Alejandro Jiménez Aguirre

ALCALDE DEL CANTÓN YANTZAZA

Ab. Geison Gerardo Ruilova Calva

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL. - CERTIFICO. - Que la **ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ORDENAMIENTO URBANÍSTICO, CONSTRUCCIONES, ORNATO DEL CANTÓN YANTZAZA**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza, en las sesiones Ordinarias del veintiuno de octubre, suspendida y reanudada con fecha veintiocho de octubre y del diez de noviembre del año dos mil veinte; en primero y segundo debate respectivamente.

Yantzaza, 10 de noviembre del 2020

Ab. Geison Gerardo Ruilova Calva

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

De conformidad con lo estipulado en el Art 322 y Art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en el portal web www.yantzaza.gob.ec la **ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ORDENAMIENTO URBANÍSTICO, CONSTRUCCIONES, ORNATO DEL CANTÓN YANTZAZA**.

Yantzaza, 13 de noviembre del 2020

M.V. Martín Alejandro Jiménez Aguirre

ALCALDE DEL CANTÓN YANTZAZA

SANCIONÓ Y ORDENÓ la promulgación a través de su publicación, de la **ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ORDENAMIENTO URBANÍSTICO, CONSTRUCCIONES, ORNATO DEL CANTÓN YANTZAZA**, el señor **M.V. Martín**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE YANTZAZA

ALCALDÍA



Alejandro Jiménez Aguirre, Alcalde del cantón Yantzaza, a los trece días del mes de noviembre del año dos mil veinte. **LO CERTIFICO.** -

Yantzaza, 13 de noviembre del 2020

Ab. Geison Gerardo Ruilova Calva

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO