



ESCLUDO DEL CANTÓN
BAÑOS DE AGUA SANTA



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
Cantón Baños de Agua Santa

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON BAÑOS DE AGUA SANTA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 264 de la constitución de la República del Ecuador menciona que "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la Planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón." (...)

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece "Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...)

(...) w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; (...)

(...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; (...)

Que, en el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del suelo, específicamente en el numeral 3, se indica que "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno."

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en el Artículo 75 indica que " Constitución de la Unidad Productiva Familiar. Se constituye la Unidad Productiva Familiar, como una unidad básica de producción agraria, cuya extensión la definirá la Autoridad Agraria Nacional encada zona agroecológica, conforme con las condiciones biofísicas, acceso a servicios e infraestructura productiva existente. La producción de esta Unidad deberá generar ingresos suficientes para la reproducción familiar, pago dela tierra y

utilidad para mejorar su sistema de producción y la calidad de vida familiar. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados tomarán en cuenta la Unidad Productiva Familiar como unidad de medida para la gestión de la tierra rural de conformidad con esta Ley y su reglamento.

Que, durante la presente administración Municipal, el marco legal que regula tanto la estructura administrativa del Estado, así como las competencias exclusivas, concurrentes y compartidas de las diferentes Instituciones Públicas, entre las que figuran los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, han variado notablemente conforme así se desprende de la Constitución de la República expedida por la Asamblea Constituyente en el año 2008, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios ancestrales, y de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana expedidos en el año 2010, entre otras;

Que, este nuevo marco legal tornó obligatorio la realización la Ordenanza de Uso, Ocupación y Habilitación del Suelo del Cantón Baños de Agua Santa, mismo que en efecto ha desarrollado el Departamento de Planificación y Administración Territorial del GADBAS;

Que, para la vigencia del trabajo referido se requiere la expedición de una ordenanza que recoja las anteriores y nuevas regulaciones que demanda este el nuevo marco normativo del país, y;

En uso de las atribuciones previstas en la Constitución y la Ley, expide la presente:

ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA

CAPÍTULO I

GENERALIDADES, VIGENCIA, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES

Art.1. Generalidades.-El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Baños de Agua Santa "GADBAS" está facultado a formular la normativa técnica territorial y urbanística para la utilización del suelo según densidad de población, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, así como las características y el destino de éstas; y tomará en cuenta lo previsto en los literales a y b del Art. 55 del COOTAD;

Art.2. Alcances.-Las disposiciones de esta ordenanza alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso y ocupación del suelo, la apertura

y ensanche de vías públicas, la subdivisión o habilitación del suelo, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento territorial del Cantón Baños de Agua Santa.

Art.3.- Vigencia.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Baños de Agua Santa, que se conocerá por sus siglas “PDOT-GADBAS-2027”, es el instrumento de planificación territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Baños de Agua Santa; y la presente ordenanza municipal tendrá la misma vigencia establecida para el PDOT-GADBAS-2027, que según la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Cantón Baños de Agua Santa, en su artículo 5 menciona que es hasta el año 2027.

Art.4.- Ámbito de Aplicación.- Las disposiciones de esta ordenanza se aplican a la propiedad privada, pública y a la de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de sus bienes.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT-GADBAS-2027, así como las disposiciones de la presente ordenanza que lo contiene, son de fuerza obligatoria general y de aplicación en todo el territorio cantonal. En consecuencia, toda intervención en el uso, ocupación, utilización y división del suelo que se realice en el cantón, se regirá por estas disposiciones.

Respecto del uso de la tierra, no se podrán efectuar construcciones, movimientos de tierra, destrucción de bosques o zonas arborizadas o dar cualquier uso que estuviere en pugna con la calificación urbanística correspondiente a un predio, determinada en la presente ordenanza, como en el PDOT-GADBAS-2027.

Para el caso de edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la vigencia del PDOT-GADBAS-2027 y de esta ordenanza, que se hallen afectados por el mismo, no podrán realizarse en ellos obras de reparación, mejoramiento u otras de mantenimiento que eleven el valor de la propiedad, salvo pequeñas reparaciones, que exigieren la higiene o el ornato de los mismos, y aún estas, se efectuarán si no excedieren del diez por ciento (10%) del costo de la construcción.

Art. 5.- Instrumentos de la presente ordenanza.- la presente Ordenanza es instrumento para cumplir lo establecido en el PDOT-GADBAS-2027 y a su vez los instrumentos que ayudan a cumplir esta normativa son los siguientes mapas, que pertenecen a PDOT-GADBAS-2027 y los que se han creado para aplicación de esta normativa; y son:

Del PDOT-GADBAS-2027

Mapa No.5 Uso Potencial Agroecológico

Mapa No.27 Riesgos Volcánicos

Mapa No.28 Riesgos Volcánicos - Poblados
Mapa No.29 Movimientos - Masa
Mapa No.71 Concesiones Mineras
Mapa No.89 Zonas Urbanos y Crecimiento Urbano
Mapa No.90 Límites Urbanos.
Mapa No.91 Zonas Homogéneas (de la matriz)
Mapa No.92 De Zonas y Sectores (de la matriz)
Mapa No.93 Codificación (de la matriz)
Mapa No.94 Alturas (de la matriz)
Mapa No.95 Diagrama Lotes Mínimos
Mapa No.96 Fotos Georeferenciadas
Mapa No.97 Identificación de Centralidades (de la matriz)
Mapa No.98 Modelación de Pendientes (de la matriz)

Nuevos

Mapa No. 100 Clasificación del Suelo
Mapa No. 101 Uso y Ocupación de suelo Baños Matriz
Mapa No. 102 Uso y Ocupación de suelo Ulba
Mapa No. 103 Uso y Ocupación de suelo Lligua
Mapa No. 104 Uso y Ocupación de suelo Río Verde.
Mapa No. 105 Uso y Ocupación de suelo Río Negro.
Mapa de Zonas Rurales de Explotación Minera.

Art.6.- Definiciones.- Las palabras y expresiones de esta ordenanza se regulan por las reglas del lenguaje común salvo las que se definen a continuación que tienen los siguientes significados sin perjuicio de las aclaraciones que realice la reglamentación:

a) Relativos al Uso

Ampliar: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.): Es la relación entre el área máxima de edificación en planta baja y área de lote. Los coeficientes de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

Coefficiente de ocupación del suelo total (C.O.S.T.): Es la relación entre el área máxima permitida de edificación a partir del nivel natural del terreno y el área del lote. En el caso de parcelas intermedias con frente a dos o más calles y que a dichos frentes les correspondan distintos coeficientes de ocupación, el C.O.S.T. de aplicación será el promedio ponderado de los Coeficientes de Ocupación Total por la longitud de cada uno de los frentes de la parcela.

Reconstruir: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

Reformar: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

Transformar: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

Uso: El uso de un inmueble es la función o destino para el cual el terreno, el edificio o estructura asentado en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

Uso complementario: El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

Uso condicionado: El que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, potencia instalada, entre otros, según cada zona.

Uso no conforme: Cualquier actividad habilitada que se desarrolle en una unidad de uso en el momento en que estas normas tenga vigencia y que no cumpla con las mismas según la zona de regulación en que esté ubicado.

Uso no permitido: El que por sus características no es compatible con el carácter de la zona.

Uso permitido: El que puede implantarse en una zona, según las prescripciones de estas normas.

Usos requeridos: Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar, para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar fluidez de tránsito.

Uso del suelo: Es el tipo de utilización asignado de manera parcial o total a un terreno o edificación.

Uso de suelo principal: Es aquel señalado como predominante con carácter de obligatorio.

Uso de suelo compatible: Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso principal sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del sector delimitado.

Uso de suelo condicional: Es aquel cuya aprobación está supeditada a la aprobación Municipal.

Uso de suelo prohibido: Es aquel que se contrapone o es incompatible al uso principal, por lo cual se prohíbe su implantación.

Zonificación: división de un área territorial en sub-áreas o zonas características por su función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.

b) Relativos al Terreno

Borde superior de quebrada: Es la línea formada por los puntos más altos que delimitan los lados del cauce de la quebrada.

Cota de la parcela: Cota del nivel que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea de Fábrica que corresponde al frente de la parcela.

Fajas: se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.

Fraccionamiento o subdivisión urbana: Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la División de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.

Frente de parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales que limita una parcela con la vía o lugar público.

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

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a esta ordenanza, a las leyes agrarias y al plan de Desarrollo y ordenamiento territorial cantonal aprobado por el concejo Municipal.

Habilitación del suelo: subdivisión del suelo en 2 o más lotes, sean fraccionamiento o urbanización.

Línea divisoria lateral de la parcela: La que intercepta la Línea de Fábrica con la Línea divisoria de fondo.

Línea divisoria de fondo de la parcela: La correspondiente al o a los lados opuestos al que coincide con la Línea de Fábrica de la parcela.

Línea de Fábrica (L.F.): Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por el Gobierno para la futura vía pública.

Línea de Edificación (L.E.): La que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea de Fábrica salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.

Línea de Fábrica de Esquina (L.F.E.): Línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos Líneas de Fábrica.

Lotes: se entenderá aquél terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

Ochava: Recurso urbanístico que consiste en unir con una línea oblicua los lados de las manzanas en sus esquinas, eliminándose éstas, con el objetivo de mejorar la circulación y su visibilidad y ampliar los cruces, lo que provoca que las parcelas situadas en esos lugares tengan circunstancias físicas especiales.

Parcela: Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.

Parcela de esquina: La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

Parcela intermedia: Aquella que no es “parcela de esquina”.

Reestructuración de lotes: comprende un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

c) Relativos al Tejido Urbano

Ancho de vía: Es la distancia horizontal de la zona de uso público comprendida entre las líneas de fábrica. Que constituye la calzada y las aceras.

Acera,- Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito de peatones.

Altura de la edificación: Es la distancia máxima vertical permitida en la zonificación. Los elementos arquitectónicos que no tengan otra función excepto la de decoración deben excluirse para el propósito de medir alturas. Si el edificio no tiene directamente frente a la calle, debe considerarse sobre el nivel promedio del terreno contiguo y circundante al edificio.

En el caso de techos inclinados, hasta el punto donde la superficie exterior del muro intercepta la superficie acabada del techo inclinado, cuyas pendientes no excedan el 30% de inclinación(intersección entre la mampostería y el alero).

Se medirá desde la mitad del frente del lote. En los predios con desnivel, la altura de la edificación será paralela al nivel natural del terreno. En la altura máxima se excluye el subsuelo, los tanques de agua, tapa gradas, cajas de ascensor y mecánicos.

Altura de la fachada: Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la Línea de Fábrica o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela.

Alícuota: Es el porcentaje de área de construcción que tiene una unidad de la edificación, respecto a la edificación total vendible lo cual determina derechos y obligaciones. Es decir, es la determinación de un área construida cubierta o no, representada porcentualmente.

Área bruta urbanizable: Es la que corresponde al total del predio por urbanizar.

Área neta urbanizable: Es el resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones por derechos de vías, equipamientos, de área protección natural y servicios públicos (servidumbre de paso de líneas de alta tensión, oleoductos, entre otros).

Área de protección natural: Es aquella no edificable destinada a la protección, control ambiental y equilibrio ecológico, inclusive para la preservación de ríos, riachuelos, esteros, quebradas o fuentes.

Área no edificable: Es aquella afectada por restricciones físicas (de riesgo, pendientes que sobrepasan el 30%), de zonificación (franjas de protección de ríos, esteros, quebradas, riachuelos; servidumbre de tránsito de tendidos eléctricos; acueductos, oleoductos, por derechos de vías) y de protección natural.

Área urbana: Es el área comprendida dentro de los límites establecidos por la respectiva ordenanza y donde se permiten usos urbanos.

Área urbana consolidada: Es aquella que está ocupada al menos en un 70% de su capacidad.

Basamento: Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobre elevados y retirados del mismo edificio.

Calzada: Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Ciclo vía: Es el área de vía pública destinada al tráfico de bicicletas.

Centro poblado Rural (CPR): Polígono de Intervención urbanístico en el suelo rural

Edificio: Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.

Edificio de perímetro libre o Aislado: Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas.

Edificio de perímetro Semilibre o Pareado: Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo, están retirados de tres de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones altura distancia establecida en cada zona, se adose a un muro divisorio existente o no.

Equipamiento urbano: Son los inmuebles destinados para servicios comunitarios.

Edificio entre medianera o continuo: El que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Espacio público: Es el espacio destinado al uso público existente por encima de las calles, avenidas y plazas y del que participan la vista de las fachadas, los pavimentos, aceras.

Espacio urbano: Espacio aéreo que incluye el espacio público y el comprendido entre los volúmenes edificados de las parcelas, que proporciona condiciones reglamentarias de iluminación y ventilación a los locales habitables.

Fachada principal: Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la Línea de Fábrica o con la Línea de Edificación.

Línea de fábrica: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

Línea de frente interno: Traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el espacio libre de manzana.

Línea interna de basamento: Traza del plano que limita la edificación permitida del basamento con el centro libre de manzana.

Índice de habitabilidad: Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona en una unidad de vivienda.

Manzana: Superficie de terreno delimitada por vía pública.

Superficies deducibles: Es aquella superficie de área habitable que se computa en el cuadro de áreas para definir el área útil de la edificación. En el cómputo de la superficie edificable y en el coeficiente de ocupación del suelo total (COST) no se incluirá:

1. La superficie cubierta y semicubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga;
2. La superficie de la planta baja libre;
3. La mitad de la superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semicubierta;
4. La totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras, entre otros, cuando se proyectan para cumplimentar las normas contra incendio del código de arquitectura;
5. La unidad destinada a vivienda para el encargado del edificio y local para ayudante de portería, cuando los mismos resulten exigibles;
6. Tanques de bombeo y reserva; sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas; pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios;

Parquizado: Mejora o reconstrucción de un jardín.

Patio apéndice del espacio urbano: Patio generado por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.

Plano límite: Plano virtual que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio.

Planta libre: Planta de un edificio, sin cerramientos perimetrales, que permite la intercomunicación del espacio urbano.

Pasaje peatonal: Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con eventual ingreso de emergencia para vehículos.

Superficie cubierta: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Tejido urbano: Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

Urbanización: es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.

Vía pública: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito o librado al uso público por el Gobierno e incorporado al dominio público (colectora, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público).

Volumen edificable: Volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.

Volumen edificado: Volumen total construido en la parcela.

Volumen no conforme: El volumen edificado que no se ajuste a las prescripciones de esta ordenanza.

Voladizo: Es aquella parte de la edificación que sobresale de la fachada o da acceso a otros espacios en una vivienda.

d) Relativos a los Procesos Administrativos

Informe de regulación urbana (IRU) o Línea de Fábrica: Certificado que contiene las normas de zonificación urbana de un predio.

Permiso o licencia de construcción: documento otorgado por la Dirección de Planificación y Administración Territorial para ejecutar una obra física conforme a normas establecidas en la ordenanza.

Plano aprobado: Es el grupo de dibujos y especificaciones presentado bajo las presentes disposiciones para una construcción de un proyecto y debidamente aprobado por la Municipalidad.

e) Relativos a la Preservación Ecológica y Protección de Fuentes de Agua Para Consumo Humano

Aguas Residuales: Aguas contaminadas en actividades domésticas (inodoros, cocina, ducha, etc.) o industriales (fábricas, mecánicas, lavadoras de autos, etc.)

Antrópico: Relativo a las acciones que realiza el hombre.

Auto depuración: Proceso en el cual los elementos que conforman el ambiente tales como el agua, aire, suelo, etc.; tienen la capacidad de asimilar la contaminación ocasionada por el hombre.

Bienes y Servicios Ambientales de los Ecosistemas: Son todos aquellos beneficios que los ecosistemas proporcionan a la humanidad. Entre estos beneficios tenemos bienes como las especies con interés comercial, pesquero, ganadero, agrícola o forestal, etc.; y, servicios como la generación de agua, la asimilación de residuos y depuración de contaminantes, la fijación de CO₂, la polinización de las plantas, el placer estético y emocional que brindan los paisajes, etc. Estos flujos de bienes y servicios son vitales para la economía.

Captación o Toma de Agua: Obra de ingeniería realizada junto a un río, riachuelo, quebrada, entre otros para desviar una cantidad de agua para luego por tuberías conducirla a una población.

Cauce: Es un canal natural por donde fluye y circula el agua dentro de una Cuenca Hidrográfica en forma de río, riachuelo, quebrada, etc.

Cerca Viva: hileras de árboles o arbustos que sirven como linderos o límites. Pueden o no estar unidas con alambre de púa para mejorar su función.

Cerca Muerta: Cerco de postes de cemento o madera unidos con alambre de púa los cuales sirven como linderos o límites.

Conservación: Mantener un elemento o recurso de la naturaleza, con la posibilidad de aprovechar una mínima parte de este.

Cuenca Hidrográfica: La Cuenca Hidrográfica es un área natural delimitada por los puntos más altos del terreno, desde donde el agua se recoge y fluye a través de una red de ríos superficiales y subterráneos hacia un río principal que traslada el agua hacia una cuenca de mayor tamaño. Las Cuencas (en general) se clasifican jerárquicamente desde la Unidad de mayor extensión que es la Cuenca hidrográfica, la intermedia que es la Sub Cuenca Hidrográfica hasta la de menor extensión la Micro Cuenca Hidrográfica.

Ecosistema: Formación vegetal o conjunto de formaciones vegetales y hábitats ubicados entre un rango de altitud de una determinada región geográfica con parámetros climáticos (lluvia, temperatura, humedad) específicos.

Gestión de Riesgos: Proceso paulatino de adopción de políticas, estrategias y prácticas orientadas a reducir los riesgos de desastres y minimizar sus efectos.

Márgenes: Son las franjas de suelo que van paralelas junto a un río. Sinónimo de ribera.

Pendiente: Es la inclinación del terreno.

Preservación: Mantener inalterado un elemento o recurso de la naturaleza.

Ribera: Son las franjas de suelo que van paralelas junto a un río.

Riesgo Socio Natural o Antrópico: Daños o pérdidas probables incitados por acción del hombre, que de ocurrir ocasionarían un desastre.

Río: Corriente de agua que nace, circula y fluye en una Cuenca Hidrográfica.

Vulnerabilidad: Es la susceptibilidad que una población y los medios que necesita para vivir, sufran daños por la acción de un peligro natural (terremoto, inundación) socio natural (deforestación).

ABREVIATURAS

Art.7.-A los efectos de sintetizar la redacción y simplificar la referencia a conceptos y normas de preciso significado, se hará uso en la presente ordenanza, de abreviaturas y siglas cuya equivalencia y significado se detallan a continuación:

GADBAS: Gobierno Autónoma Descentralizado de Baños de Agua Santa.

COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
Ciudad: Ciudad Baños de Agua Santa.

PDOT-GADBAS-2027: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Baños de Agua Santa con vigencia hasta el 2027

COS: Coeficiente de ocupación del suelo

COST: Coeficiente de ocupación del suelo total.

MAE: Ministerio del Medio Ambiente Ecuatoriano.

MAGAP: Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuicultura y Pesca.

MAG: Ministerio de Agricultura y Ganadería.

CAPÍTULO II SUELO Y CLASIFICACIÓN

SECCION I DEL SUELO Y SU CLASIFICACIÓN GENERAL

Art.8.-El suelo.El suelo se entiende como el soporte físico territorial, incluido el subsuelo y el espacio aéreo, de las actividades que realiza la población del cantón y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales del Gobierno Autónomo Descentralizado Baños de Agua Santa.

Art.9.- Clases de suelo. Todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Art.10.-Clasificación del suelo. El suelo se clasifica en:

1) Suelo Urbano.- se entenderá como suelo urbano al que cuente con vías, equipamiento comunitario, redes de servicios básicos y cuenten con ordenamiento urbano definido y este ocupado más del 70% del suelo. El suelo urbano se subclasifica en:

- a) **Suelo Urbano consolidado:** Es el suelo ocupado por asentamientos humanos concentrados y que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructura necesarios para la habitabilidad, cuenta con ordenamiento urbanístico definido y se encuentra mayormente edificado. El suelo urbano en el cantón corresponde al área consolidada de la ciudad que está destinada a la implantación densa de la habitación, acompañada de diversas actividades y usos. Dentro de esta clasificación el Cantón Baños de Agua Santa cuenta con las siguientes áreas urbanas consolidadas: Ver Mapas No.101
- b) **Suelo Urbano no consolidado:** Es el suelo del cantón que se encuentra ocupado por asentamientos humanos concentrados, está mayormente edificado pero que no cuenta con la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras y que necesita de la intervención municipal y de un adecuado planeamiento. Dentro de esta clasificación el Cantón Baños de Agua Santa cuenta con las siguientes áreas urbanas no consolidadas: Ver Mapas No.101
- c) **Suelo Urbano de Protección:** Es el suelo que por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, patrimoniales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de construir o urbanizar. Ver Mapas No.101

2) Suelo rural.-se entenderá como suelo rural al suelo que es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se subclasifica en:

- a) **Suelo rural de producción.-**Es el suelo rural destinado a actividades agrosilvopastoriles (agrícolas, ganaderas y forestales), acuícolas y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra limitada la construcción y el fraccionamiento. Ver Mapa No.101-105
- b) **Suelo Rural de expansión:** Es el suelo rural que están en proceso de consolidación y que tiene proyectado la dotación de infraestructura básica y equipamientos necesarios para su habitabilidad. Son los asentamientos poblados o centralidades rurales dedicadas a actividades productivas, específicamente se ubican circundantes

a las cabeceras parroquiales, los caseríos y comunidades de las parroquias rurales. Dentro de esta clasificación el Cantón Baños de Agua Santa cuenta con áreas rurales de expansión a los cuales se los ha denominado CPR. Ver Mapas No.100-105

- c) **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. El suelo rural de protección en el cantón Baños de Agua Santa son:
1. Bosques, áreas consideradas ecológicamente sensibles como el Parque nacional Llanganates y Parque Nacional Sangay, se incluye además las áreas de riesgo que se suscitan por causas naturales ,movimientos de masa y riesgo volcánico (no negociables o no comerciales).Ver Mapas No. 27, 28, 29; y
 2. Zonas que posean una clara vocación agrícola.

Art. 11.-Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

- a) **Suelo rural para aprovechamiento extractivo (no urbanizable).** 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, este suelo está definido según el catastro de concesiones mineras de la ARCOM. Ver mapa ZRAE (Ref: Juive Grande-Los Pájaros, La Pampa, Margajitas, El Topo)

CAPÍTULO III USO DE SUELO

SECCION I USOS DEL SUELO URBANO

Art. 12.- Clasificación de los Usos.-Los usos del suelo urbano se clasifican en Generales y Específicos.

- a) **Generales:** Residencial, Comercial, Administrativo, Industrial, Equipamiento, Servicios Públicos y Protección Ecológica; y,
- b) **Específicos:** se refieren a la particularidad de cada uso general.

Art. 13.-Asignación de usos de suelo por categoría: Con el objeto de procurar un adecuado uso del suelo se establecen las siguientes categorías:

- o Usos Principales
- o Usos Complementarios
- o Usos Condicionados
- o Usos No permitidos

Art. 14.- De las categorías:

- a) **Usos Principales.**-Se considera como principal, al uso del suelo predominante en una estructura Territorial-Natural y que determina el destino urbanístico de un área de reglamentación; este uso puede desarrollarse en forma exclusiva, o conjuntamente con otras actividades compatibles que lo complementen.
- b) **Usos Complementarios.**-Son aquellas actividades afines al funcionamiento del uso principal, para establecer relaciones entre ellos, optimizar la utilización del comercio, servicios y equipamientos, disminuir los desplazamientos y homogenizar las oportunidades de acceso a los distintos puntos del territorio.
- c) **Usos restringidos o condicionados.**- Son aquellos que no siendo necesarios para el funcionamiento del uso principal y no impactando en él, puede permitirse bajo determinadas condiciones normativas.
- d) **Usos no permitidos.**-Son aquellos usos que se hallan en contradicción con el uso principal de suelo en una estructura urbano-territorial, por generar impacto urbano o ambiental negativo, los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Art. 15.- De los Usos Principales.- Se clasifican por tipos de uso determinados para suelo urbano y rural:

- 1) **USO DE SUELO RESIDENCIAL.**-Es el de inmuebles destinados a vivienda. Pueden ser:
 - a) **Residencial R1.**- corresponde a vivienda de baja densidad (neta) hasta 200 habitantes por hectárea. Son sectores en el que el uso principal es la vivienda y donde se permite únicamente el comercio menor, de escala barrial para abastecimiento diario, no pudiendo superar el 25% del área construida en planta baja.
 - b) **Residencial R2.**- corresponde a vivienda de mediana densidad hasta 350 habitantes por hectárea. Áreas programadas en la ciudad donde el uso principal es la vivienda y en las que se destinarán comercios con un nivel más especializado a escala local, no pudiendo superar el 50% del área construida en planta baja; y,
 - c) **Residencial R3.**- corresponde a vivienda de alta densidad de hasta 500 habitantes por hectárea. La vivienda como uso principal abarcará un comercio de mayor jerarquía y cobertura, de acuerdo a lo establecido en el plano de uso de suelo, no pudiendo superar el 75% del área construida en planta baja.

- 2) **Uso Múltiple.** Uso que corresponde a áreas con mayor centralidad (Centralidad Urbana), y, a las zonas exclusivas, en las que pueden coexistir comercio, equipamientos, vivienda e industria de bajo y mediano impacto.
- 3) **Uso del suelo industrial.**-Destinado a operaciones de producción industrial (operaciones y actividades para la obtención, elaboración, manipulación, transformación o tratamiento de materias primas, para producir bienes o productos materiales) almacenamiento y bodegaje, preparación de productos y mantenimiento de automotores:
- Industrial 1 o bajo impacto:** corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales;
 - Industrial 2 o mediano impacto:** corresponde a industrias que producen ruido considerables, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial; y,
 - Industrial 3 o de alto impacto:** corresponde a las industrias peligrosas por el manejo de productos radioactivos, tóxicos, combustibles o explosivos, su localización debe ser particularizada. Producen un nivel de presión sonora elevada.
 - Clasificación de establecimientos de uso industrial:**

SIMB.	TIPOLOGIA	ESTABLECIMIENTOS
IBI	BAJO IMPACTO	<p>MANUFACTURAS: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado y artículos de cuero en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería, encuadernación de libros, adhesivos(excepto la manufactura de los componentes básicos), alfombras y tapetes, productos de cera, artículos deportivos(pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales.</p> <p>ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES: cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas), imprentas artesanales, productos de madera (muebles, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, maletines y similares, panificadoras artesanales, fabricación de papel y cartón (sobre, hojas, bolsas, cajas, etc.), paraguas, perfumes, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, armado de máquinas de escribir, calculadoras, motocicletas y repuestos</p> <p>Procesamiento industrial de alimentos, alimentos para</p>

IMI	MEDIANO IMPACTO	animales, fabricación de bicicletas, coches (niño o similares), Fábrica de medias, corcho, cosméticos, equipos y artefactos eléctricos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores, refrigeradoras, lavadoras, secadoras y otros), productos farmacéuticos, herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, hielo seco o natural, productos de caucho (globos, guantes, suelas), juguetes, laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas, artículos de cuero (incluyendo tenerías proceso seco, zapatos, cinturones), productos de plástico (vajillas, botones), telas y otros productos textiles (tinturados), yute, cáñamo (únicamente productos), acabados metálicos (excepto manufacturas de componentes básicos), aire acondicionado, fabricación de equipos, cerámica (vajillas, losetas de recubrimiento), grafito o productos de grafito,
IAI	ALTO IMPACTO	Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles, alambrones), metalmecánica, asbestos, asfalto o productos asfálticos, procesamiento de petróleos, fósforos, embotellamiento de bebidas no alcohólicas, bebidas alcohólicas, colchones, material eléctrico (conductores, interruptores, focos, baterías), fertilizantes, fundición, aleación o reducción de metales, gelatinas, caucho natural y sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleums, procesamiento de madera (triples, pulpas o aglomerados), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción, metal fundido o productos de tipo pesado, metal o productos de metal (procesos de: esmaltado, laqueado y galvanizado), molinos de granos y procesamientos, partes de automóviles y camiones, fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, plásticos (procesamiento de productos), tabaco (productos), curtiembre (proceso húmedo), tintas, vidrio o cristal de vidrio, bodegas de granos y silos, aserraderos, bodegas o almacenes de madera, plantas frigoríficas, bodegas y botaderos de chatarra, plantas de faenamiento de animales, elaboración de ladrillos, bloqueras y tabiques, porcelanizados, incluyendo muebles de baño y cocina, yeso e imprentas industriales
IP	INDUSTRIA PELIGROSA	Incineración de residuos, petróleo o productos de petróleo refinado, químicos (acetileno, anilinas, amoniaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, cerosota, y otros de conformidad con el R.O. 324-11-5-2001), agentes



	exterminadores, insecticidas, funguicidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, potasio, resinas sintéticas y materiales plásticos, fibras sintéticas, ácidos clorhídrico, pícrico, sulfúrico y derivados), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), solventes(extracción), explosivos
--	---

Cuadro de clasificación de establecimientos de uso industrial

4) **Uso de suelo de protección ecológica.-** Es el destinado a la conservación y protección del medio ambiente, el principal objetivo de este uso de suelo será destinada al mantenimiento de las características eco sistémicas del medio natural que no han sido alteradas significativamente por la actividad humana y que por razones de calidad ambiental y equilibrio ecológico deben conservarse. Estos usos de suelo no son modificables. Se permitirán usos agrícolas, forestales, agroforestales y de reforestación. Su uso será reglamentado a través de planes de manejo específicos, en concordancia a las políticas locales que especifiquen los organismos pertinentes sobre el medio ambiente.

A efectos de garantizar la protección del ambiente, la asignación del uso y ocupación del suelo, se consideran como elementos limitantes como son: pendientes superiores al 30%, áreas de riesgo, áreas de quebradas y de orografía especial, áreas de valor paisajístico, arqueológico y ecológico (conservación de fauna y flora), franjas de protección de ríos, esteros, riachuelos y quebradas.

SIMBOLOGIA	TIPOLOGIA	USOS Y AREAS
PNP	PARAMOS	Reserva de especies endémicas sobre la cota 3600 msnm, reserva de producción Faunística del Chimborazo Usos: científicos y turísticos
PNB	BOSQUES Y VEGETACION PROTECTORA	Reserva de bosques primarios y vegetación protectora, reserva ecológica de bosques: usos científico, recreación y turismo
PNH	CUERPOS DE AGUA	Cuencas y micro cuencas, manantiales, playas fluviales, ríos, arroyos, ciénegas, lagunas, pantanos, canales de agua y desagües, alcantarillas, aliviaderos, diques, presas, represas, embalses, muelles, rondas hídricas.
PNQ	QUEBRADAS Y LADERAS	reserva ecológica de riberas de ríos, quebradas, áreas vulnerables y de alta pendiente

Cuadro de uso de protección natural.- (PN)

El uso de suelo de protección natural, en el cantón contempla la siguiente clasificación:

- a) **Uso de suelo de páramos:** Es el suelo ubicado sobre la cota 3.600 msnm, que deberá ser recuperado con protección natural, dejando libre al páramo; pero respetando los territorios ya ocupados por la población radicada en la zona.
 - b) **Uso de suelo de bosques:** Comprende al suelo donde se asientan los bosques nativos y las tierras de manejo sustentable de bosques, para lo cual se deberá coordinar con el MAE, y cualquier otra institución afín.
 - c) **Uso de suelo de cuerpos de agua:** Es el suelo destinado a la preservación del sistema hídrico, tanto natural, como artificial o construido, para su aprovechamiento y uso a través de manejo adecuado y descontaminación.
 - d) **Uso de suelo de quebradas y laderas:** Es el suelo accidentado y de topografía irregular que se caracteriza por su fragilidad y vulnerabilidad, propenso a la desertificación originada por la erosión, la deforestación, las modificaciones del clima y el inadecuado uso del recurso hídrico. Requiere de manejo adecuado de protección mediante siembra de especies endémicas y su repoblamiento, prohibiéndose todo tipo de construcciones y edificaciones.
- 5) **Uso Agrícola.** Comprende el uso específico de recursos naturales en suelos destinados al aprovechamiento de la agricultura, ganadería, forestal y explotación piscícola, tanto de autoabastecimiento y comercialización menor, como de uso y explotación intensiva o extensiva, en el área cantonal y en el área urbana.

SIMBOLOGIA	TIPOLOGIA	ACTIVIDADES
A	Agrícola Alta	Agroindustria, Producción agrícola extensiva, cultivo agrícola de libre exposición, granjas de producción pecuaria (avícola y ganadera), almacenamiento de estiércol y abono orgánico. Explotación piscícola, terrenos y bosques dedicados a actividades silvestres.
A1	Agrícola Baja	Huertos de producción intensiva controlada, cultivos con o sin invernadero.

Cuadro de Usos Agrícolas

- a) **Uso agrícola (A):** Consolidar asentamientos en las áreas agrícolas, uso destinado a granjas de producción intensiva, cultivos agrícolas con o sin invernadero, granjas de producción pecuaria: avícola, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores); explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícola; explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a

actividades silvestres (viveros forestales, tala de árboles). Este uso se vincula con asentamientos rurales preexistentes.

b) **Uso de suelo de agrícola urbano (A1):** Uso destinado a granjas de producción agrícola intensiva, cultivos agrícolas con o sin invernadero.

6) **Uso destinado a la extracción de materiales:** para la industria de la construcción o las artesanías (canteras), y la prospección minera, los cuales no serán permitidos dentro de las áreas urbanas y rurales de expansión.

SIMBOLOGIA	TIPOLOGIA	ACTIVIDADES
NR	MINERIA CANTONAL	Extracción de minerales no metálicos como insumos para la industria de la construcción, o las artesanías (canteras).

SECCION II DE LOS USOS DE SUELO COMPLEMENTARIOS, CONDICIONADOS Y NO PERMITIDOS

Art. 16.-De los Usos Complementarios, Condicionados y no Permitidos.-Uso destinado al comercio-servicios, equipamientos, de acuerdo a su tipología: barrial, sectorial, zonal y urbano.

PARRAFO I Clasificación de establecimientos

1. **Comercio - servicios (C).**- Por su importancia en la estructuración territorial el uso comercial puede ubicarse en los sectores y vías asignados por el "PDOT-GADBAS-2027".

SIMBOLOGIA	TIPOLOGIA	ESTABLECIMIENTOS
CB	SUBSECTORIAL	CB0: COMERCIO: Tiendas de abarrotes, bazares, botiquín
		CS1: COMERCIO: Frigoríficos con venta de embutidos, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, cafeterías, restaurantes (venta restringida de bebidas alcohólicas), confiterías, heladerías, farmacias, ferreterías pequeñas, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras, alquiler videos. CS2: SERVICIOS: Venta de muebles, carpinterías, tapicerías y

CS	SECTORIAL	reparación de muebles, recepción de ropa para lavado, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, reparaciones de electrodomésticos (pequeños), zapaterías, vulcanizadoras, venta de regalos, artículos de dibujo y fotografía, librerías, licoreras (venta en botella cerrada), café-net y similares, comidas rápidas CS3: OFICINAS ADMINISTRATIVAS 1: Oficinas privadas individuales CS4: ALOJAMIENTO DOMESTICO: Casa de huéspedes, residenciales y albergues, posadas
CZ	ZONAL	CZ1 COMERCIOS: Alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades, artículos de decoración, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, instrumentos musicales, discos, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, mueblerías, muebles y accesorios de baño, ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, talabarterías, venta de pinturas, vidrierías y espejos, ferreterías medianas CZ2 SERVICIOS: Agencias de viajes, estacionamientos públicos servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, talleres fotográficos, centros de cosmetología y masajes, gimnasios, baños turcos sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA) CZ3 SERVICIOS ESPECIALIZADOS: Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, distribución al detal de GLP, mecánicas livianas y patio de venta de vehículos livianos CZ4 COMERCIOS DE MENOR ESCALA: Picanterías, venta de comidas típicas y adicionales, bodegaje de artículos de reciclaje. CZ5 COMERCIO TEMPORAL: Ferias temporales CZ6 OFICINAS ADMINISTRATIVAS 2: Edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas



ESCUDO DEL CANTÓN
BAÑOS DE AGUA SANTA



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
Cantón Baños de Agua Santa

		<p>CZ7 ALOJAMIENTO TEMPORAL: Residenciales, hostales, hospederías y apart-hoteles de tiempo compartido, pensiones, mesones</p> <p>CZ8 CENTROS DE JUEGO: Juegos electrónicos y de salón, billar con venta de bebidas de moderación, ping pong, playstation, bingos</p> <p>CZ9 CENTROS DE DIVERSIÓN: Billares con venta de licor, salas de bolos, cines, teatros, cantinas, bares, video bar, karaoke, pool bar, discotecas, salas de baile, peñas, café concierto, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas.</p> <p>CZ10 COMERCIO Y SERVICIOS: Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos y enderezada, distribuidora de materiales de construcción, centro de lavado de ropa.</p> <p>CZ11 VENTA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA LIVIANA: Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general</p> <p>CZ12 ALMACENES Y BODEGAS: Centrales de abastos, bodegas de productos (que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos agropecuarios, centrales frigoríficas</p> <p>CZ13 CENTROS DE ABASTECIMIENTO: Comercios agrupados en general mayores a 1000 m2. de área útil, mercados tradicionales zonales y centros de comercio popular</p> <p>CZ14 ALOJAMIENTO: Hoteles</p>
--	--	--

2. Comercio y servicios (CM).

SIMBOLOGIA	TIPOLOGIA	ESTABLECIMIENTOS
------------	-----------	------------------

CM1	ESPECIAL (NUCLEO CENTRAL)	<p>CM1-1: COMERCIO: Frigoríficos con venta de embutidos, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, cafeterías, restaurantes (venta restringida de bebidas alcohólicas), confiterías, heladerías, farmacias, ferreterías pequeñas, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras, alquiler videos, alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades, galerías de arte, artículos de decoración, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, instrumentos musicales, discos, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, mueblerías, muebles y accesorios de baño, ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, talabarterías, venta de pinturas, vidrierías y espejos, farmacias, bazares y similares.</p>
CM1	ESPECIAL	<p>CM1-2: SERVICIOS: Venta de muebles, carpinterías, tapicerías y reparación de muebles, lavado de ropa, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, reparaciones de electrodomésticos (pequeños), zapaterías, vulcanizadoras, venta de regalos, artículos de dibujo y fotografía, librerías, licoreras (venta en botella cerrada), café-net y similares, comidas rápidas, agencias de viajes, estacionamientos públicos servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, alquiler de artículos en general, talleres fotográficos, centros de cosmetología y masajes, gimnasios, baños turcos sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA)</p> <p>CM1-3: OFICINAS ADMINISTRATIVAS 2 : Oficinas privadas individuales, edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas</p> <p>CM1-4: ALOJAMIENTO: Casa de huéspedes, residenciales , albergues, posadas, apart-hoteles de tiempo compartido, pensiones, mesones, hoteles</p> <p>CM1-5: SERVICIOS ESPECIALIZADOS: Distribución al detal de GLP, mecánicas livianas (local cerrado), Agencia y patio de venta de vehículos livianos(con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general</p> <p>CM1-6</p>



		<p>COMERCIOS DE MENOR ESCALA: Picanterías, venta de comidas típicas y adicionales, bodegaje de artículos de reciclaje. CM1-7</p> <p>CENTROS DE JUEGO: Juegos electrónicos y de salón, billar con venta de bebidas de moderación, ping pong, playstation, bingos CM1-8</p> <p>CENTROS DE DIVERSIÓN: Salas de bolos, cines, teatros, bares, video bar, karaoke, pool bar, discotecas, salas de baile, peñas, café concierto, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas. CM1-9</p> <p>CENTROS DE ABASTECIMIENTO: Comercios agrupados en general hasta 1000 m2. de área útil, mercados tradicionales zonales y centros de comercio popular</p>
CM2	URBANO	<p>CM2-1 ALOJAMIENTO: Moteles, complejos hoteleros</p> <p>CM2-2 VENTA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA PESADA: Áreas de exposición y ventas de maquinaria pesada, talleres mecánicos pesados y enderezada</p> <p>CM2-3 TALLERES SERVICIOS Y VENTA ESPECIALIZADA: Insumos para la industria, centros ferreteros, material de construcción y comercio mayorista</p> <p>CM2-4 CENTRO DE ABASTECIMIENTO: Centro de acopio de GLP, bodegas comerciales, centrales de abastos, bodegas de productos (que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos agropecuarios, centrales frigoríficas</p> <p>CM2-5 Casas de cita, prostíbulos, centros nocturnos, cabarets</p>

Listado de Establecimientos Generales

2.1 Definiciones de usos específicos del suelo:

- a) **Comercios Básicos:** Establecimientos que expenden productos de consumo cotidiano, de accesibilidad preferentemente peatonal que proveen artículos de consumo doméstico.
- b) **Comercios de menor escala:** que agrupan a establecimientos y almacenes de hasta el 75% de construcción en Planta Baja.

- c) **Comercio Temporal:** Instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas y explanadas, su autorización será condicionada para cada caso, en función del impacto que puedan ocasionar a zonas aledañas.
- d) **Comercios Especializados:** Que ofrece una gran variedad de productos y sus establecimientos sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector; generan tráfico vehicular y de carga, y su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación.
- e) **Servicios Básicos:** Son aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas de vivienda.
- f) **Servicios Especializados:** establecimientos de oferta y prestación de servicios de áreas que rebasan las zonas de vivienda y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.
- g) **Oficinas Administrativas 1:** Oficinas individuales, no agrupadas en edificios de oficinas, en locales no mayores a 250 m².
- h) **Oficinas Administrativas en General 2:** oficinas de profesionales, empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos; generan tráfico vehicular con demanda de estacionamiento y vías de acceso adecuadas.
- i) **Alojamiento Doméstico 1:** establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso de vivienda.
- j) **Alojamiento Temporal 2:** Instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.
- k) **Alojamiento 3:** Edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.
- l) **Alojamiento restringido:** establecimientos que dan servicio de hospedaje de corto plazo para comercio sexual, no incluyen usos complementarios. Comprenden los moteles, casas de cita, salas de masaje, lenocinios y prostíbulos.
- m) **Centros de Juego:** Dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan el desarrollo de destrezas y habilidades físicas, así como de distracción. No pueden instalarse en un radio menor a 100 m en relación a equipamientos educativos.
- n) **Centros de Diversión:** Usos dedicados a las actividades lúdicas y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos ambientales, principalmente por la noche; demandan grandes áreas para estacionamiento y generan concentraciones públicas. A excepción de los existentes, no pueden implantarse en un radio menor a 100 m de equipamientos educativos y de salud.
- o) **Venta de vehículos y maquinaria liviana:** establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta de vehículos y maquinaria liviana.
- p) **Venta de vehículos y maquinaria pesada:** instalaciones que requieren de extensas superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tráfico, incluyendo vehículos pesados de carga.

- q) **Almacenes y bodegas:** establecimientos como almacenes, bodegas y ventas al mayoreo (excepto los productos clasificados como peligrosos y de alto impacto).
- r) **Centros de Comercio:** Agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 1.000 m² de área útil. En esta categoría se encuentran los mercados tradicionales y centros de comercio popular.
- s) **Talleres de servicios y ventas especializadas:** sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos negativos de ruidos, vibración, olores, humos y polvos, por lo que son incompatibles con usos de vivienda y otro tipo de actividades comerciales.

3. Equipamientos (E)

SALUD (ES)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
ESS	SECTORIAL	Consultorios médicos y dentales, médicos;
ESZ	ZONAL	Clínicas con máximo de 15 camas, centros de salud, unidades de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta, clínica-hospital;
ESU	URBANO	Hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta, hospital de especialidades, centros de rehabilitación y reposo.

EDUCACIÓN (EE)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
EES	SECTORIAL	Preescolar, escuelas;
EEZ	ZONAL	Colegios, unidades educativas, institutos de educación especial, centro de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias;
EEU	URBANO	Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior.

RECREACIÓN (ER)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
ERS	SECTORIAL	Parques infantiles, parque barrial, plazas, canchas deportivas;
ERZ	ZONAL	Centros deportivos, públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas, parque zonal, polideportivos especializados y coliseos hasta 500 personas, galleras;
ERU	URBANO	Parques de la ciudad, centro de exposiciones, estadios, coliseos, jardín botánico, zoológico, plaza de toros, centro de espectáculos.

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (EA)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
------------	-----------	------------------

EAZ	ZONAL	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, administraciones zonales
EAU	URBANO	Organismos internacionales, alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos provinciales y educativos.

SEGURIDAD (ESEG)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
ESEGS	SECTORIAL	Unidad de policía comunitaria (UPC)
ESEGZ	ZONAL	Cuartel de policía, estación de bomberos
ESEGU	URBANO	Unidad de Vigilancia Comunitaria (UVC), y centros de rehabilitación social

TRANSPORTE (ET)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
ETS	SECTORIAL	Estación de taxis, parada de buses
ETZ	ZONAL	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular, terminal, transferencia de transporte público;
ETU	URBANO	Estación de transporte de carga y maquinaria pesada, terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de carga y pasajeros, helipuerto.

INFRAESTRUCTURA (EI)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
EIS	SECTORIAL	Servicios higiénicos y lavanderías de ropa;
EIZ	ZONAL	Estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua, subestaciones eléctricas;
EIU	URBANO	Plantas potabilizadoras de agua, plantas de tratamiento, estaciones e energía eléctrica, plantas termoeléctricas.

ESPECIAL (EP)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
EPU	URBANO	Depósitos de desechos industriales, tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos, oleoductos y similares).

CULTURAL (EC)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
ECS	SECTORIAL	Casas comunales.
ECZ	ZONAL	Bibliotecas, museos de arte, galerías públicas de arte, teatros y cines, centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación



ECU	URBANO	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas.
-----	--------	---

BIENESTAR SOCIAL (EBS)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
EBSS	SECTORIAL	Guarderías infantiles, asistencia social.
EBSZ	ZONAL	Centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, albergues, centro de protección de menores
EBSU	URBANO	Orfanatos, asilo de ancianos.

CULTO (EQ)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
EQS	SECTORIAL	Capillas.
EQZ	ZONAL	Templos e iglesias.
EQU	URBANO	Catedral, conventos, y monasterios.

FUNERARIOS (EF)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
EFZ	ZONAL	Funerarias, cementerios parroquiales, servicios de cremación y/o velación, osarios
EFU	URBANO	Cementerios, parques cementerios, crematorios

3.1 Definiciones de usos específicos del suelo:

- Equipamiento de Salud:** Equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud tales como: prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.
- Equipamiento de Educación:** Destinado a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
- Equipamiento de Recreación:** El equipamiento de recreación corresponde a los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental, y a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas.
- Servicios de Administración Pública:** Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.
- Servicios de Seguridad:** Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.
- Servicios de Transporte:** Es el equipamiento de servicio público sobre el cual se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte.

- g) **Instalaciones de Infraestructura:** Comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios de infraestructura.
- h) **Equipamiento Especial:** Comprende instalaciones que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos en el territorio, sin ser del tipo industrial. Así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.
- i) **Equipamiento de Cultura:** Espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de las manifestaciones culturales.
- j) **Bienestar Social:** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitaria, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
- k) **Culto:** Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.
- l) **Servicios Funerarios:** Son áreas edificaciones e instalaciones dedicadas a la cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.

SECCION III COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.

Art. 17.- Compatibilidad de usos de suelo. Para lograr la realización de los objetivos y propósitos señalados en este capítulo, se parte del reconocimiento positivo del carácter poli funcional de las estructuras territoriales y los tejidos urbanos, y de la necesidad de mejorar sostenidamente el hábitat y el espacio público; así, los usos de los predios y de las edificaciones que en ellos se construyan, deberán agruparse y distribuirse en el territorio en función de:

La admisibilidad de usos del suelo que la clasificación general, la temporalidad de las etapas de incorporación y las previsiones de intervención territorial que han sido definidas por el PDOT-GADBAS-2027.

La complementariedad y equilibrio funcional de los usos del suelo, y el nivel de impacto ambiental y urbano que estos conllevan generan condiciones y restricciones de localización que se establecen en el cuadro que sigue a continuación y se territorializan por parte del PDOT-GADBAS-2027.

SECCION IV CUADRO DE USO Y SUS RELACIONES

Art. 18.- El PDOT-GADBAS-2027, propone la mixtificación de los usos de la estructura urbana-territorial, considerando la intensidad y la cobertura del uso, procurando un racional, productivo y sustentable uso del suelo; garantizando en las áreas urbanas una

armónica convivencia entre la vivienda y otras actividades complementarias y condicionadas; las relaciones de compatibilidad estarán sujetas al cumplimiento de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

CUADRO DE RELACIONES DE USOS DE VIVIENDA Y USO MULTIPLE				
CLASE DE SUELO	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	CONDICIONADO	NO PERMITIDO
U R B A N O C/ NC	VIVIENDA CON USOS BARRIALES (V0)	CBO	ESS-EES-ERS-EGS-ETS-EIS-ECS-EBS-EOS	CS1.....CS4 - CZ1.....CZ14 CM2-1.....CM2-4 CM3-1 ESZ-EEZ-ERZ-EAZ-EGZ-ETZ-EIZ-ECZ ESU-EEU-ERU-EAU-EGU-ETU-EIU-EPU-ECU-EBU-EOU-EFU EBZ-EOZ-IBI-IMI-IAI-IP
	VIVIENDA CON USOS SECTORIAL (V1)	CBO-CS1.....CS4 ESS-EES-ERS-EGS-ETS-EIS-ECS-EBS-EOS	ESZ-EEZ-ERZ-EAZ-EGZ-ETZ-EIZ-ECZ-EOZ	CZ1..... CZ14 CM2-1.....CM2-4 CM3-1 EBZ-EFZ ESU-EEU-ERU-EAU-EGU-ETU-EIU-EPU-ECU-EBU-EOU-EFU IBI-IMI-IAI-IP
	VIVIENDA CON USOS ZONALES (V2)	CBO-CS1.....CS4 CZ1.....CZ14 ESS-EES-ERS-EGS-ETS-EIS-ECS-EBS-EOS-ESZ-EEZ-ERZ-EAZ-EGZ-ETZ-EIZ-ECZ-EOZ	EBZ-EFZ ESU-EEU-ERU-EAU-EIU-ECU-EBU-EOU CM2-1.....CM2-4 IBI	EGU- ETU -EPU- EFU- EPU CM3-1 IMI-IAI-IP
	MULTIPLE CENTRO DE LA CIUDAD (CM1)	CM1-1.....CM1-9 ESS-EAZ-EAU-EGS-ETS-EIS-ECZ-ECU	ESZ -EES-ERS-ERZ-ECS-EBS-EOS-EOZ	ESU-EEZ-EEU-ERU-EGZ-EGU-ETU-EIZ-EIU-EPU-EBZ-EBU-EOU-EFZ-EFU CM3-1 IBI-IMI-IAI-IP
	MULTIPLE CON USOS URBANOS (CM2)	CM2-1.....CM2-4 CBO-CS1.....CS4 CZ1.....CZ14 ETL-ETU-IBI	ESS-EEU-ERZ-EGS-EGZ-EGU-ETZ-EIZ-EIU-EFU-IMI	ESZ-ESU-EES-EEZ-ERS-ERU-EAZ-EAU-EIS-EPU-ECS-ECZ-ECU-EBS-EBZ-EBU-EOS-EOZ-EOU-EFZ IAI-IP

	MULTIPLE ZONA DE TOLERANCIA (CM3)	CBO-ESS-ETS-EIS-EBS-	CS1-CZ4-ERS-EGS-EGS-EIS-EBZ-EOS-	CS2.....CS4 CZ1.....CZ3 CZ5.....CZ14 ESZ-ESU-EES-EEZ-EEU-ERZ-ERU-EAZ-EAU-EGZ-EGU-ETZ-ETU-EIU-EPU-ECS-ECZ-ECU-EBU-EOZ-EOU-EFZ-EFU IBI-IMI-IAI-IP
	INDUSTRIA BAJO IMPACTO (IBI)	CE2-3 CZ10, CZ13 ETS,ESEGS	V2 -V3- CE2-2 ; CE2-4 CS2-CZ3-EIS-ECS-ETU-EIS IMI	V0-V1-CE1- CE2-1 CE2-3, CS0,CS1,CS3-CS4 CZ1- CZ2-CZ4-CZ9; CZ14 ESS,ESZ,ESU,EES,EEZ,EEU,EI U,EPU,ECZ,ECU,EBSS,EBZ,EB SU,EQS,EQZ,EQU-EFZ-EFU- ESEGU -EPU IAI-IP,
	INDUSTRIA MEDIANO IMPACTO (IMI)	CM2-3, CZ10-CZ13, ESEGS, ETS	V3,CM2-2,CM2- 4,ERL,EAZ,EGZ,ET U,EIS,EIZ,EPU,EBS S	V0-V1-V, CS1-CS3 CZ1-CZ9, CZ14, ESS,ESZ,ESU,EES,EEZ,EEU,ER Z,ERU,EAU,ESEGU,ETZ,EIU,E CS,ECZ,ECU,EBSS,EBU, EFZ,EFU,EPU,IAI-IP
	INDUSTRIA ALTO IMPACTO (IAI)	CE2-2; CE2-3	CE2-4; -ET	CE1-V0-V1-V2-V3 CE2-1, CB0,CS1-CS4; CZ1-CZ14; ES-EE-EC-EBS-ER-EQ-EA- EPU- EF IBI-IMI-IP
	INDUSTRIA PELIGROSA (IP)		EPU- CE2-2, CE2-3, ETZ	CE1-V0-V1-V2-V3 CE2-1, CE3 CB0, CS1-CS4, CZ1-CZ14
URBANO PROTECCIÓN	PROTECCION NATURAL			ZONAS DE VEGETACION PROTECTORA, CUERPOS DE AGUA, QUEBRADAS Y LADERAS
	AGRICOLA URBANO (AI)		1 UNIDAD DE VIVIENDA POR PREDIO	USO EXCLUSIVO PARA PRODUCCION AGRICOLA INTENSIVA, CULTIVOS AGRICOLAS SIN INVERNADERO.

RURAL	PRODUCCION		1 UNIDAD DE VIVIENDA POR PREDIO	USO EXCLUSIVO PARA PRODUCCION HORTICOLA, FLORICOLA Y FRUTICOLA PRODUCCION AGRICOLA EXTENSIVA : PECUARIA, AGRICOLA Y GANADERA, CON O SIN INVERNADERO
	EXPANSIÓN RURAL		VIVIENDA DE ACUERDO AL A CODIFICACIÓN, PREFERENTEMENTE UNA VIVIENDA POR PREDIO	USO EXCLUSIVO PARA PRODUCCION HORTICOLA, FLORICOLA Y FRUTICOLA PRODUCCION AGRICOLA EXTENSIVA : PECUARIA, AGRICOLA Y GANADERA, CON O SIN INVERNADERO MENOR
	EXTRACCIÓN		1 UNIDAD DE VIVIENDA O UNIDAD ADMINISTRATIVA Y DE SERVICIO POR PREDIO.	USO EXCLUSIVO PARA EXPLOTACION MINERA
	PROTECCIÓN			ZONAS DE USO EXCLUSIVO DE PARAMOS, BOSQUES Y VEGETACION PROTECTORA, CUERPOS DE AGUA, QUEBRADAS Y LADERAS

SECCION V REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

Art. 19.- Reglamentación de Uso de Suelo de Vivienda: En suelo cuyo uso principal está destinado a vivienda, los usos complementarios (comercio) no podrán superar el 25% del área construida en planta baja en vivienda con usos barriales, el 50 % en vivienda con usos sectoriales y el 75% en vivienda con usos zonales, incluida el área de bodegas o almacenaje de productos. Estos usos podrán implantarse únicamente en planta baja.

Se prohíben bodegas comerciales adicionales de productos que signifiquen potencial riesgo en cualquier parte de la edificación, incluidas terrazas y subsuelos, como también almacenar productos calificados como combustibles, tóxicos, explosivos o radioactivos en cualquier edificación.

Las edificaciones deberán estar protegidas contra fuego, explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos producidos por usos del suelo no permitido, no se permitirá ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas.

Se prohíbe la circulación de tráfico pesado en vivienda con uso barrial y sectorial.

En las cabeceras parroquiales, el uso del suelo se destinará a viviendas con usos zonales.

La determinación de los usos subsectoriales, sectoriales y zonales que pueden combinarse con el Uso Principal de Vivienda se detallan en el Cuadro de Relaciones de Usos de Vivienda y Uso Múltiple.

Art. 20.- Reglamentación del Uso Múltiple.- Las instalaciones comerciales al igual que las zonas de vivienda, deberán estar protegidas contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos.

Se regulará los usos de los locales comerciales, restringiendo los establecimientos que generan tráfico pesado, congestión vehicular e impactos y reglamentando obligatoriamente los requerimientos de estacionamientos, en el centro de la ciudad (M1)

Sólo se permitirán actividades que sean compatibles con el uso de suelo múltiple, posibilitando la interacción de funciones de manera que no se afecten entre sí.

La ubicación de las zonas para uso múltiple, deberá ser adecuada para las funciones comerciales que apoyen al desarrollo de la comunidad y satisfagan sus necesidades.

Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad.

Art. 21.- Reglamento de Uso Industrial.- Los establecimientos de uso industrial por el impacto urbano y ambiental pueden ubicarse en:

- En sectores y vías de uso zonal (V2) Bajo impacto.
- En corredores urbanos (CM2) Mediano Impacto
- En el sector de Ulba-Agoján se permitirán las industrias de: (hasta Mediano Impacto - IMI)

- a) **Uso De Suelo Industrial De Bajo Impacto Ambiental (IBI):** Comprende las manufacturas y los establecimientos industriales compatibles con los usos de vivienda y que por tanto no requieren de informe de la Jefatura de Gestión Ambiental.
- b) **Uso De Suelo Industrial De Mediano Impacto Ambiental (IMI):** Comprende los establecimientos industriales que generan impactos tenues o moderados producidos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de proceso,

emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores y que pueden ser reducidos y controlados mediante técnicas especiales. Estos usos requieren de informe de la Jefatura de Gestión Ambiental del GADBAS.

- c) **Uso De Suelo Industrial De Alto Impacto Ambiental (IAI):** Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel, producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores, instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deberán presentar a la Jefatura de Gestión Ambiental del GADBAS el Estudio de Impacto Ambiental y el Plan de Manejo Ambiental, para obtener el Permiso Ambiental previo a su instalación y funcionamiento.
- d) **Uso De Suelo Industrial De Alto Riesgo O Peligroso (IP):** Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas, y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deberán presentar a la Unidad de Ambiente Municipal el Estudio de Impacto Ambiental y el Plan de Manejo Ambiental, para obtener el Permiso Ambiental, previo a su instalación y funcionamiento.

Art. 22.-Reglamento del Uso de Suelo de Protección Natural y Franjas de Protección.-
Se deberá precautelar el medio ambiente, el bienestar de la comunidad, a través de:

Protección de áreas naturales contra riesgos urbanos (por excesiva carga y sobreuso) y de cualquier utilización que ocasione transformación de las características morfológicas o de la vocación natural del suelo, propiciando su adecuado aprovechamiento.

Se determinarán proyectos especiales de manejo para la preservación del ambiente y o del entorno natural, sujetos a regímenes legales y regulaciones específicas encaminadas a su mantenimiento y mejoramiento, que garanticen su control.

Se deberán delimitar áreas para salvaguardar la belleza y el valor ambiental de los recursos naturales.

Se realizarán estudios de incidencia en la calidad del paisaje, provisiones de dotación de infraestructura e impacto ambiental.

- o **Paramos.-** Se prohíbe el avance de la frontera agrícola desde la cota de 3600 m.s.n.m., el pastoreo y la plantación de especies exóticas, pero respetando las áreas que ya están ocupadas y en posesión sobre esta cota por parte de la población asentada en la zona, basado en los derechos colectivos consagrados en la

Constitución Política del Estado, quienes deberán contribuir con la recuperación de dicha zona con la plantación de especies endémicas.

- **De los bosques, vegetación y maleza.-** Se procurará el mantenimiento de la vegetación existente, así como la reforestación con especies nativas en las áreas que para tal fin se definan. La tala de árboles quedará sometida al permiso del Ministerio de Medio Ambiente.
- Toda persona, institución pública o privada propietaria, arrendataria u ocupante de cualquier tipo de predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a la adopción de medidas de prevención de incendios forestales y evitar los riesgos de exposición en caso de cercanía a edificaciones, manteniendo un retiro como mínimo de diez metros hacia ellas.
- **Cuerpos de Agua y sus Franjas de Protección.-** Se consideran áreas de protección a las superficies que rodean a los cuerpos de aguas perennes o intermitentes, naturales o artificiales, o que son ocupadas por éstos.

Para los cuerpos de agua se establecen franjas de protección que se detallan en el capítulo relativo a Franjas de Protección.

Art. 23.- Reglamentación del uso agrícola.- Protegerá las áreas de uso de suelo de aprovechamiento agrícola contra el crecimiento urbano no controlado y riesgos ocasionados por la transformación de las características morfológicas del suelo y para propiciar su aprovechamiento adecuado.

- a) **Agrícola Alta.-** Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, así como la cría de ganado menor y mayor, a la producción avícola, apícola y piscícola, a desarrollarse entre la cota 2.800 hasta la cota 3.600 m.s.n.m.
- b) **Agrícola Baja.-** Uso destinada a granjas de producción agrícola intensiva, cultivos agrícolas sin invernadero, huertos de producción intensiva controlada, cultivos sin invernadero. Bajo la cota 2.800 m.s.n.m.

Art. 24.- Reglamento del Uso de Suelo de Recursos No Renovables.- Delimitará áreas para el aprovechamiento de recursos naturales no renovables para salvaguardar la belleza y el valor ambiental de los recursos naturales.

- a) **Minería.-** La actividad minera relacionada a la explotación de material pétreo, no se permitirá en el área urbana de la ciudad. (Ver Mapa ZRE)

SECCION VI DE LA APLICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

Art. 25.- La aplicación de los usos de suelo dentro del cantón Baños de Agua Santa, se clasifica en Consolidado, No consolidado y de Protección conforme los cuadros que se enuncian:

	USO		RESIDENCIAL/MULTIPLE
URBANO	CONSOLIDADO	Principal y Complementario	R2
		Condicionados	Múltiple
		No permitido	-
	NO CONSOLIDADO	Principal y Complementario	R1
		Condicionados	-
		No permitido	-
	PROTECCION	Principal y Complementario	No Permitido
		Condicionados	No Permitido
		No permitido	No Permitido
RURAL	EXPANSIÓN	Principal y Complementario	R1
		Condicionados	-
		No permitido	-
	PRODUCCIÓN	Principal y Complementario	Vivienda unifamiliar
		Condicionados	-
		No permitido	-
	EXTRACCIÓN	Principal y Complementario	Vivienda unifamiliar
		Condicionados	-
		No permitido	-
	PROTECCIÓN	Principal y Complementario	No Permitido
		Condicionados	No Permitido
		No permitido	No Permitido

Aplicación de Uso Industrial:

USO	INDUSTRIAL

URBANO	CONSOLIDADO	Principal y Complementario	MANUFACTURAS: Elaboración de confites, mermeladas, salsas, pasteles, entre otros; molinos artesanales; taller de costura o ropa en general y bordados; talleres de cerámica en pequeña escala; talleres de calzado y artículos de cuero en pequeña escala; ebanistería; talleres de joyería; encuadernación de libros; elaboración de alfombras y tapetes; productos de cera; artículos deportivos como pelotas, guantes, raquetas; instrumentos de precisión como: ópticos, relojes; instrumentos musicales.
		Condicionados	ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES: cerrajería, ensamblaje de productos como: gabinetes, puertas, mallas; imprentas artesanales; talleres de productos de madera como: muebles, puertas, cajas, lápices o similares; confección de maletas, maletines y similares; panificadoras artesanales; fabricación de papel y cartón; fabricación de perfumes, persianas, toldos; empacadoras de jabón o detergente; servicio técnico de equipos electrónicos, repuestos de vehículos, motocicletas, bicicletas, fábrica de melcochas.
		No permitido	-
	NO CONSOLIDADO	Principal y Complementario	MANUFACTURAS: Elaboración de confites, mermeladas, salsas, pasteles, entre otros; molinos artesanales; taller de costura o ropa en general y bordados; talleres de cerámica en pequeña escala; talleres de calzado y artículos de cuero en pequeña escala; ebanistería; talleres de joyería; encuadernación de libros; elaboración de alfombras y tapetes; productos de cera; artículos deportivos como pelotas, guantes, raquetas; instrumentos de precisión como: ópticos, relojes; instrumentos musicales. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES: cerrajería, ensamblaje de productos como: gabinetes, puertas, mallas; imprentas artesanales; talleres de productos de madera como: muebles, puertas, cajas, lápices o similares; confección de maletas, maletines y similares; panificadoras artesanales; fabricación de papel y cartón; fabricación de perfumes, persianas, toldos; empacadoras de jabón o detergente; servicio técnico de equipos electrónicos, repuestos de vehículos, motocicletas, bicicletas.
		Condicionados	Fábrica de melcochas, bodegas de granos y silos, molinos de granos y procesamientos.
		No permitido	Incineración de residuos, petróleo o productos de petróleo refinado, químicos (acetileno, anilinas, amoníaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, agentes exterminadores, insecticidas, fungicidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, potasio, resinas sintéticas y materiales plásticos, fibras sintéticas, ácidos clorhídrico, pícrico, sulfúrico y derivados), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), solventes(extracción), explosivos.



RURAL	EXPANSIÓN RURAL (CPR)	Principal y Complementario	<p>MANUFACTURAS: Elaboración de confites, mermeladas, salsas, pasteles, entre otros; molinos artesanales, alimentos balanceados; taller de costura o ropa en general y bordados; talleres de cerámica en pequeña escala; talleres de calzado y artículos de cuero en pequeña escala; ebanistería; talleres de joyería; encuadernación de libros; elaboración de alfombras y tapetes; productos de cera; artículos deportivos como pelotas, guantes, raquetas; instrumentos de precisión como: ópticos, relojes; instrumentos musicales.</p> <p>ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES: cerrajería, ensamblaje de productos como: gabinetes, puertas, mallas; imprentas artesanales; talleres de productos de madera como: muebles, puertas, cajas, lápices o similares; confección de maletas, maletines y similares; panificadoras artesanales; fabricación de papel y cartón; fabricación de perfumes, persianas, toldos; empacadoras de jabón o detergente; servicio técnico de equipos electrónicos, repuestos de vehículos, motocicletas, bicicletas.</p>
		Condicionados	<p>PROCESAMIENTO INDUSTRIAL DE: alimentos, alimentos para animales, fabricación de bicicletas, coches de niños o similares; Fabricación de :medias, corcho, cosméticos, equipos y artefactos eléctricos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores, refrigeradoras, lavadoras, secadoras y otros), productos farmacéuticos, herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, hielo seco o natural, productos de caucho (globos, guantes, suelas), juguetes, laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas, artículos de cuero, productos de plástico (vajillas, botones), telas y otros productos textiles (tinturados), yute, cáñamo (únicamente productos), acabados metálicos (excepto manufacturas de componentes básicos), aire acondicionado, fabricación de equipos, cerámica (vajillas, losetas de recubrimiento), grafito o productos de grafito, fábrica de melcochas.</p>
		No permitido	<p>Incineración de residuos, petróleo o productos de petróleo refinado, químicos (acetileno, anilinas, amoniaco, carburos, soa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, agentes exterminadores, insecticidas, fungicidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, potasio, resinas sintéticas y materiales plásticos, fibras sintéticas, ácidos clorhídrico, pícrico, sulfúrico y derivados), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), solventes(extracción), explosivos.</p>
	PRODUCCIÓN	Principal y Complementario	Agrosilvopastoril y turismo

	Condicionados	<p>PROCESAMIENTO INDUSTRIAL DE: alimentos, alimentos para animales, laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas; Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles, alambrones), metalmecánica, asbestos, asfalto o productos asfálticos, procesamiento de pétreos, fósforos, embotellamiento de bebidas no alcohólicas, bebidas alcohólicas, colchones, material eléctrico (conductores, interruptores, focos, baterías), fertilizantes, fundición, aleación o reducción de metales, gelatinas, caucho natural y sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), procesamiento de madera (triples, pulpas o aglomerados), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción, metal fundido o productos de tipo pesado, metal o productos de metal (procesos de: esmaltado, laqueado y galvanizado), molinos de granos y procesamientos, partes de automóviles y camiones, fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, plásticos (procesamiento de productos), tabaco (productos), curtiembre (proceso húmedo), vidrio o cristal de vidrio, bodegas de granos y silos, aserraderos, bodegas o almacenes de madera , plantas frigoríficas , bodegas y botaderos de chatarra, plantas de faenamiento de animales, elaboración de ladrillos, bloqueras y tabiques, porcelanizados, incluyendo muebles de baño y cocina, yeso e imprentas industriales, fábrica de melcochas.</p>
	No permitido	<p>Incineración de residuos, petróleo o productos de petróleo refinado, químicos (acetileno, anilinas, amoniaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, agentes exterminadores, insecticidas, fungicidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, potasio, resinas sintéticas y materiales plásticos, fibras sintéticas, ácidos clorhídrico, pícrico, sulfúrico y derivados), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), solventes(extracción), explosivos.-</p>
EXTRACCIÓN	Principales y Complementario	Extracción de áridos y pétreos
	Condicionados	Industria de procesamiento del material extraído en la zona.
	No permitido	<p>Incineración de residuos, petróleo o productos de petróleo refinado, químicos (acetileno, anilinas, amoniaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, agentes exterminadores, insecticidas, fungicidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, potasio, resinas sintéticas y materiales plásticos, fibras sintéticas, ácidos clorhídrico, pícrico, sulfúrico y derivados), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), solventes(extracción), explosivos.</p>
PROTECCIÓN	Permitidos o Complementario	Ninguno



	Condicionados	Ninguno
	No permitido	Incineración de residuos, petróleo o productos de petróleo refinado, químicos (acetileno, anilinas, amoníaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, agentes exterminadores, insecticidas, fungicidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, potasio, resinas sintéticas y materiales plásticos, fibras sintéticas, ácidos clorhídrico, pícrico, sulfúrico y derivados), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), solventes(extracción), explosivos.-

Aplicación de Uso de Protección Ecológica:

		USO	PROTECCIÓN ECOLÓGICA
URBANO	CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Se consideran como suelo de protección ecológica a elementos limitantes como son: pendientes superiores al 35%, áreas de riesgo, áreas de quebradas y de orografía especial, áreas de valor paisajístico, arqueológico y ecológico (conservación de fauna y flora), franjas de protección de ríos, esteros, riachuelos y quebradas. Se permitirán usos agrícolas, forestales, agroforestales y de reforestación.
		Condicionados	
		No permitido	
	NO CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Se consideran como suelo de protección ecológica a elementos limitantes como son: pendientes superiores al 35%, áreas de riesgo, áreas de quebradas y de orografía especial, áreas de valor paisajístico, arqueológico y ecológico (conservación de fauna y flora), franjas de protección de ríos, esteros, riachuelos y quebradas. Se permitirán usos agrícolas, forestales, agroforestales y de reforestación.
		Condicionados	
		No permitido	
RURAL	EPANSIÓN RURAL (CPR)	Principal y Complementario	Se consideran como suelo de protección ecológica a elementos limitantes como son: pendientes superiores al 35%, áreas de riesgo, áreas de quebradas y de orografía especial, áreas de valor paisajístico, arqueológico y ecológico (conservación de fauna y flora), franjas de protección de ríos, esteros, riachuelos y quebradas. Se permitirán usos agrícolas, forestales, agroforestales y de reforestación.
		Condicionados	
		No permitido	
	PRODUCCIÓN	Permitidos o Complementario	Se consideran como suelo de protección ecológica a elementos limitantes como son: pendientes superiores al 35%, áreas de riesgo, áreas de quebradas y de orografía especial, áreas de valor paisajístico, arqueológico y ecológico (conservación de fauna y flora), franjas de protección de ríos, esteros, riachuelos y quebradas. Se permitirán usos

		Condicionados	agrícolas, forestales, agroforestales y de reforestación.
		No permitido	
	EXTRACCIÓN	Permitidos o Complementario	Se consideran como suelo de protección ecológica a elementos limitantes como son: pendientes superiores al 35%, áreas de riesgo, áreas de quebradas y de orografía especial, áreas de valor paisajístico, arqueológico y ecológico (conservación de fauna y flora), franjas de protección de ríos, esteros, riachuelos y quebradas. Se permitirán usos agrícolas, forestales, agroforestales y de reforestación.
		Condicionados	
		No permitido	
	PROTECCIÓN	Permitidos o Complementario	Ninguno
		Condicionados	Usos científico, agrícolas, forestales, agroforestales y de reforestación.
		No permitido	Deforestación

Aplicación de Uso Agrícola:

		USO	AGRÍCOLA Y PECUARIO
URBANO	CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Huertos, balcones vivos, terrazas jardín
		Condicionados	Invernaderos mínimos.
		No permitido	Producción pecuaria (avícola y ganadera), apicultura
	NO CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Huertos, balcones vivos, terrazas jardín
		Condicionados	Producción de especies menores, invernaderos mínimos
		No permitido	Producción pecuaria (avícola y ganadera), apicultura
RURAL	EPANSIÓN RURAL (CPR)	Principal y Complementario	Huertos, balcones vivos, terrazas jardín, cultivos agrícolas de libre exposición, actividades piscícolas, actividades silvestres.
		Condicionados	Invernaderos mínimos, Agroindustria, Producción pecuaria (avícola y ganadera), apicultura
		No permitido	Invernaderos a gran escala.
	PRODUCCIÓN	Principal o Complementario	Cultivos agrícolas de libre exposición, actividades piscícolas, actividades silvestres, huertos de producción intensiva controlada, cultivos con o sin invernadero regulado, agroindustria.
		Condicionados	Granjas de producción pecuaria (avícola y ganadera), almacenamiento de estiércol y abono orgánico, apicultura
		No permitido	Ninguno



EXTRACCIÓN	Permitidos o Complementario	Granjas de producción pecuaria (avícola y ganadera), almacenamiento de estiércol y abono orgánico, apicultura.
	Condicionados	Ninguno
	No permitido	-
PROTECCIÓN	Permitidos o Complementario	Ninguno
	Condicionados	-
	No permitido	-

USO	MINERÍA
No serán permitidos dentro del área urbana y de expansión rural.	Extracción de minerales áridos y pétreos como insumos para la industria de la construcción, o las artesanías (canteras).

El régimen de usos previsto para el suelo urbano y rural de protección y el rural de aprovechamiento extractivo y de producción (Agrícola) considerarán lo que para el efecto señale la legislación nacional y local aplicable.

SECCION VII APLICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO COMPLEMENTARIOS, CONDICIONADOS Y NOPERMITIDOS

Art. 26.- El GADBAS establece la aplicación del uso de suelo en función de las características reales del sector y la actividad socioeconómica del cantón, las mismas que se dividen en:

1) Aplicación De Uso Complementario Comercial

	USO	COMERCIAL
URBANO CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Tiendas de abarrotes, bazares, panadería, cafeterías, (venta restringida de bebidas alcohólicas), restaurantes, farmacias, ferreterías pequeñas, papelerías, fotocopiadoras, micro mercados, Frigorífico con venta de embutidos, carnicerías, pastelerías, confiterías, venta de revistas y periódicos, delicatessen, floristería, venta de alfombras, telas, cortinas, artesanías, tienda de antigüedades, artículos de decoración, artículos deportivos, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores, artículos de jardinería, instrumentos musicales, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, venta de muebles, accesorios de baños, venta de ropa, almacén de zapatos, venta de repuestos y accesorios de automóvil (sin taller), venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías, ferreterías medianas, picanterías, venta de comidas típicas, ferias

RURAL	NO CONSOLIDADO		temporales, mercados, bodegas de productos e insumos agropecuarios, galerías de arte, artículos de decoración, talabaquerías	
		Condicionados	venta de insumos agropecuarios de alto riesgo,	
		No permitido	Insumos para la industria,	
		Principal y Complementario	Tiendas de abarrotes, bazares, panadería, cafeterías, (venta restringida de bebidas alcohólicas), restaurantes, farmacias, ferreterías pequeñas, papelerías, fotocopiadoras, micro mercados, venta de alfombras, telas, cortinas, tienda de antigüedades, venta de muebles, venta de ropa, almacén de zapatos, venta de repuestos y accesorios de automóvil, venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías, ferreterías medianas, picanterías, venta de comidas típicas, ferias temporales, venta de maquinaria liviana, patio de venta de vehículos livianos, mercados, centro de abastos, bodegas de productos e insumos agropecuarios, galerías de arte, artículos de decoración, talabaquerías.	
		Condicionados	venta de insumos agropecuarios de alto riesgo.	
		No permitido	Insumos para la industria.	
	EXPANSIÓN RURAL (CPR)	Principal y Complementario	Tiendas de abarrotes, bazares, panadería, cafeterías, (venta restringida de bebidas alcohólicas), restaurantes, farmacias, ferreterías pequeñas, papelerías, fotocopiadoras, micro mercados, venta de alfombras, telas, cortinas, tienda de antigüedades, venta de muebles, venta de ropa, almacén de zapatos, venta de repuestos y accesorios de automóvil, venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías, ferreterías medianas, picanterías, venta de comidas típicas, ferias temporales, venta de maquinaria liviana, patio de venta de vehículos livianos, mercados, centro de abastos, bodegas de productos e insumos agropecuarios, galerías de arte, artículos de decoración, talabaquerías.	
		Condicionados	Insumos para la industria, venta de insumos agropecuarios de alto riesgo.	
		No permitido	Comercio de insumos tóxicos.	
		PRODUCCIÓN	Principal o Complementario	Venta de comidas típicas, ferias temporales, centro de abastos, bodegas de productos e insumos agropecuarios, centro de acopio.
			Condicionados	venta de insumos agropecuarios
			No permitido	Industrias de alto impacto
EXTRACCIÓN	Principal o Complementario	Venta de comidas típicas, ferias temporales, centro de abastos, bodegas de productos e insumos agropecuarios, centro de acopio.		
	Condicionados	venta de insumos agropecuarios		
	No permitido	Ninguno		



PROTECCIÓN	Principal o Complementario	No Permitido
	Condicionados	No Permitido
	No permitido	-

2) Aplicación De Uso Complementario De Servicio Administrativo

		USO	ADMINISTRATIVO	
URBANO	CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Oficinas Privadas Individuales, oficinas públicas y corporativas, oficinas municipales, oficinas de Empresa eléctrica Ambato, oficinas de correos, Tv cable, teléfono, organizaciones internacionales, instituciones públicas (provinciales, regionales), educación superior.	
		Condicionados	-	
		No permitido	-	
	NO CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Oficinas Privadas Individuales, oficinas públicas y corporativas, oficinas municipales, oficinas de Empresa eléctrica Ambato, oficinas de correos, Tv cable, teléfono, organizaciones internacionales, instituciones públicas (provinciales, regionales), educación superior	
		Condicionados	-	
		No permitido	-	
RURAL	EPANSIÓN RURAL (CPR)	Principal y Complementario	Oficinas Privadas Individuales, oficinas públicas y corporativas, oficinas municipales y parroquiales, Empresa eléctrica Ambato, oficinas de correos, Tv cable, teléfono, organizaciones internacionales, instituciones públicas (provinciales, regionales), educación superior	
		Condicionados	-	
		No permitido	-	
	PRODUCCIÓN	Principal o Complementario	Oficinas Privadas Individuales, oficinas públicas y corporativas	
		Condicionados	-	
		No permitido	-	
		EXTRACCIÓN	Principal o Complementario	Oficinas Privadas Individuales, oficinas públicas y corporativas
			Condicionados	-
			No permitido	-
	PROTECCIÓN	Principal o Complementario	No Permitido	
		Condicionados	No Permitido	
		No permitido	-	

3) Aplicación De Uso Complementario de Servicios en General

		USO	SERVICIOS
URBANO	CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Venta de muebles, Lavandería de ropa, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, reparaciones de electrodomésticos (pequeños) y equipos electrónicos, zapaterías, venta de regalos, licoreras café-net y similares, comidas rápidas, imprenta y estudios de diseño gráfico, estudios fotográficos, centros de cosmetología y masajes, spa, agencias de viajes, estacionamientos, alquiler de trajes, venta de ataúdes.
		Condicionados	Funeraria, cementerio, cremación, velación.
		No permitido	Carpintería, vulcanizadoras, cambios de aceite, lavadoras de autos, lubricadoras, gasolineras, mecánicas livianas (automóviles), distribuidora de GLP (gas), recicladoras.
	NO CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Tapicerías y reparación de muebles, Lavandería de ropa, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, reparaciones de electrodomésticos (pequeños), zapatería, venta de regalos, librerías, café-net y similares, comidas rápidas, estacionamientos, imprenta y estudios de diseño gráfico, laboratorios médicos y dentales, renta de vehículos, estudios fotográficos, centros de cosmetología y masajes, spa, alquiler de trajes, renta de maquinaria, funeraria, velación, venta de ataúdes.
		Condicionados	Cementerio, cremación, Carpintería, vulcanizadoras, cambios de aceite, lavadoras de autos, lubricadoras, gasolineras, mecánicas livianas (automóviles), bodega de artículos de reciclaje, ferias de juegos mecánicos, mecánica de vehículos pesados, mecánica de enderezado y pintura
		No permitido	Recicladoras
RURAL	EXPANSIÓN RURAL (CPR)	Principal y Complementario	Tapicerías y reparación de muebles, recepción de ropa para lavado, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, reparaciones de electrodomésticos (pequeños), zapatería, venta de regalos, librerías, café-net y similares, comidas rápidas, estacionamientos, imprenta y estudios de diseño gráfico, laboratorios médicos y dentales, renta de vehículos, estudios fotográficos, centros de cosmetología y masajes, spa, alquiler de trajes, renta de maquinaria, funeraria, velación, venta de ataúdes.
		Condicionados	Cementerio, cremación, Distribuidora de GLP (gas), Depósito de desechos industriales.
		No permitido	-
	PRODUCCIÓN	Principal y Complementario	Centros de acopio
		Condicionados	Depósito de desechos industriales, plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos
		No permitido	-



EXTRACCIÓN	Principal y Complementario	-
	Conicionados	Hormigonera, plantas de asfalto
	No permitido	-
PROTECCIÓN	Permitidos o Complementario	No Permitido
	Conicionados	No Permitido
	No permitido	-

3.1. En el área urbana consolidada, los establecimientos de cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, distribución al detal de GLP, mecánicas livianas, serán autorizados únicamente los existentes una vez que den cumplimiento a las normas ambientales y de seguridad pertinentes, pudiendo ser reubicados en función de los criterios específicos de los entes rectores en cada caso, así como de las políticas de planificación determinadas para el efecto.

4) Aplicación De Uso Complementario De Servicios De Alojamiento.- Servicio específico generado por una de las actividades más importantes del cantón y se planifican de la siguiente manera:

		USO	SERVICIO DE ALOJAMIENTO
URBANO	CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Residenciales, hostales, hosterías, hoteles, apart-hoteles, resort, casa de huéspedes
		Conicionados	pensiones, camping
		No permitido	-
	NO CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Residenciales, hostales, hosterías, hoteles, apart-hoteles, resort, casa de huéspedes, hacienda turística, lodge, refugio,
		Conicionados	Casa de Huéspedes, posadas, pensiones, camping
		No permitido	-
RURAL	EPANSIÓN RURAL (CPR)	Principal y Complementario	Residenciales, hostales, hosterías, hoteles, apart-hoteles, resort, casa de huéspedes, hacienda turística, lodge, refugio, camping, posadas, pensiones, camping, motel, complejo hotelero
		Conicionados	-
		No permitido	-
	PRODUCCIÓN	Permitidos o Complementario	-
		Conicionados	Hacienda turística, lodge, refugio, camping, camping, motel, complejo hotelero, proyectos turísticos de hospedaje
		No permitido	-

	EXTRACCIÓN	Permitidos o Complementario	Proyectos turísticos de hospedaje
		Condicionados	motel, complejo hotelero
		No permitido	-
	PROTECCIÓN	Permitidos o Complementario	No Permitido
		Condicionados	No Permitido
		No permitido	-

5) Aplicación De Uso Complementario De Cultura

		USO	CULTURA
URBANO	CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Museos de arte, galerías de arte teatro, auditorio, centro cultural, casas comunales.
		Condicionados	Ninguno
		No permitido	-
	NO CONSOLIDADO	Principal y Complementario	museos de arte, galerías de arte, teatro, centro cultural, biblioteca, casa comunal.
		Condicionados	Ninguno
		No permitido	-
RURAL	EXPANSIÓN RURAL	Principal y Complementario	Museos de arte, galerías de arte, teatro, centro cultural, casa comunal, biblioteca.
		Condicionados	Ninguno
		No permitido	-
	PRODUCCIÓN	Permitidos o Complementario	Ninguno
		Condicionados	Ninguno
		No permitido	-
	EXTRACCIÓN	Permitidos o Complementario	-
		Condicionados	-
		No permitido	-
	PROTECCIÓN	Permitidos o Complementario	No Permitido
		Condicionados	No Permitido
		No permitido	-

6) Aplicación De Uso Complementario Para Diversión Nocturna.- actividades generadas por el turismo que complementan los servicios que brinda el cantón, y se planifican de la siguiente manera:

		USO	CENTROS DE DIVERSIÓN NOCTURNA
URBANO	CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Bar-restaurante, salas de bolos, cines, salones de banquetes y fiestas, juegos electrónicos.
		Condicionados	Billares, cantinas, bares, karaokes, discotecas, salas de baile, peñas, café-concierto. Las condiciones establecen las Ordenanzas Municipales.
		No permitido	Casa de citas, prostíbulo, cabarets
	NO CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Bar-restaurante, salas de bolos, cines, salones de banquetes y fiestas, juegos electrónicos.
		Condicionados	Billares, cantinas, bares, karaokes, discotecas, salas de baile, peñas, café-concierto, Galleras. Las condiciones establecen las Ordenanzas Municipales.
		No permitido	Casa de citas, prostíbulo, cabarets
RURAL	EXPANSIÓN RURAL	Principal y Complementario	Bar-restaurante, salas de bolos, cines, salones de banquetes y fiestas, juegos electrónicos. centro de espectáculos.
		Condicionados	Billares, cantinas, bares, karaokes, discotecas, salas de baile, peñas, café-concierto, Galleras, Casa de citas, prostíbulo, cabarets. Las condiciones establecen las Ordenanzas Municipales..
		No permitido	-
	PRODUCCIÓN	Permitidos o Complementario	-
		Condicionados	-
		No permitido	-
	EXTRACCIÓN	Permitidos o Complementario	-
		Condicionados	-
		No permitido	-
	PROTECCIÓN	Permitidos o Complementario	No Permitido
		Condicionados	No Permitido
		No permitido	-

6.1. La ciudad de Baños al ser un destino turístico de gran importancia a nivel nacional necesita tener un tratamiento especial, por lo que se establece dentro del área urbana consolidada la zona para establecimientos de diversión nocturna (Bares, Discotecas, Karaokes, Cantinas, Salas de Baile, Peñas) el área dentro de las calles: Eloy Alfaro entre las calles Ambato y Eugenio Espejo. Para aquellos establecimientos que

actualmente cuentan con la autorización del Ministerio de Turismo y/o Intendencia de Policía se respetará su ubicación siempre y cuando cumplan con las normas establecidas, de los cuáles se procurará su reubicación al área establecida como zona para establecimientos de diversión nocturna.

7) Equipamientos

7.1) Aplicación de Uso de Equipamiento de Salud:

		USO	SALUD
URBANO	CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Clínicas, Clínica dental, subcentros de salud, hospital, clínicas de especialidades, centros de reposo
		Condicionados	-
		No permitido	-
	NO CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Clínicas, Clínica dental, subcentros de salud, hospital, clínicas de especialidades, centros de reposo
		Condicionados	-
		No permitido	-
RURAL	EPANSIÓN RURAL (CPR)	Principal y Complementario	Clínicas, Clínica dental, subcentros de salud, clínicas de especialidades, centros de reposo
		Condicionados	-
		No permitido	-
	PRODUCCIÓN	Permitidos o Complementario	-
		Condicionados	-
		No permitido	-
	EXTRACCIÓN	Permitidos o Complementario	-
		Condicionados	-
		No permitido	-
	PROTECCIÓN	Permitidos o Complementario	No Permitido
		Condicionados	No Permitido
		No permitido	-

7.2) Aplicación de Uso de Equipamiento de Educación:

		USO	EDUCACIÓN
URBANO	CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Preescolar, Centros de desarrollo infantil, educación inicial, unidades educativas, institutos de educación especial, institutos técnicos, centros de capacitación laboral, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, sedes universitarias,
		Condicionados	-
		No permitido	-
	NO CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Preescolar, Centros de desarrollo infantil, educación inicial, unidades educativas, institutos de educación especial, institutos técnicos, centros de capacitación laboral, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, sedes universitarias, centros tecnológicos de educación superior, centros de interpretación de la naturaleza, jardín botánico, observatorios.
		Condicionados	-
		No permitido	-
RURAL	EPANSIÓN RURAL (CPR)	Principal y Complementario	Preescolar, Centros de desarrollo infantil, educación inicial, unidades educativas, institutos de educación especial, institutos técnicos, centros de capacitación laboral, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de interpretación de la naturaleza, jardín botánico, observatorios.
		Condicionados	sedes universitarias, centros de investigación experimental, campus universitarios, centros tecnológicos de educación superior
		No permitido	
	PRODUCCIÓN	Principal y Complementario	-
		Condicionados	sedes universitarias, centros de investigación experimental, campus universitarios, centros tecnológicos de educación superior, centros de interpretación de la naturaleza, jardín botánico, observatorios.
		No permitido	-
	EXTRACCIÓN	Principal y Complementario	Ninguno
		Condicionados	Ninguno
		No permitido	sedes universitarias, centros de investigación experimental, campus universitarios, centros tecnológicos de educación superior, centros de interpretación de la naturaleza, jardín botánico, observatorios.
	PROTECCIÓN	Principal y Complementario	Ninguno
		Condicionados	Ninguno
		No permitido	-

7.3) Aplicación de Uso de Equipamiento de Bienestar Social:

		USO	BIENESTAR SOCIAL
URBANO	CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Centros de formación juvenil y familiar, albergue, centros de protección a menores, asilo de ancianos, orfanatos, guarderías.
		Condicionados	-
		No permitido	-
	NO CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Centros de formación juvenil y familiar, albergue, centros de protección a menores, asilo de ancianos, orfanatos, guarderías.
		Condicionados	-
		No permitido	-
RURAL	EXPANSIÓN RURAL	Principal y Complementario	Centros de formación juvenil y familiar, albergue, centros de protección a menores, asilo de ancianos, orfanatos, guarderías.
		Condicionados	-
		No permitido	-
	PRODUCCIÓN	Principal o Complementario	Centros de formación juvenil y familiar, albergue, centros de protección a menores, asilo de ancianos, orfanatos, guarderías.
		Condicionados	-
		No permitido	-
	EXTRACCIÓN	Principal o Complementario	-
		Condicionados	-
		No permitido	-
	PROTECCIÓN	Principal o Complementario	No Permitido
		Condicionados	No Permitido
		No permitido	-



7.4) Aplicación De Uso Complementario De Recreación Y Deporte:

		USO	RECREACIÓN Y DEPORTE
URBANO	CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Parques infantiles, plazoletas, canchas deportivas, centros deportivos públicos o privados, piscinas, gimnasio, coliseos, centro de exposiciones, jardín botánico, centro de espectáculos.
		Condicionados	-
		No permitido	-
	NO CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Parques infantiles, plazoletas, canchas deportivas, centros deportivos públicos o privados, piscinas, gimnasio, polideportivo, coliseos, estadios, centro de exposiciones, jardín botánico, zoológico, centro de espectáculos.
		Condicionados	Plaza de toros, Senderismo.
		No permitido	-
RURAL	EXPANSIÓN RURAL	Principal y Complementario	Parques infantiles, plazoletas, canchas deportivas, centros deportivos públicos o privados, piscinas, centro de espectáculos, galleras, polideportivo, coliseos, estadios, centro de exposiciones, jardín botánico, zoológico, ,
		Condicionados	Plaza de toros, Senderismo.
		No permitido	-
	PRODUCCIÓN	Permitidos o Complementario	-
		Condicionados	Senderismo.
		No permitido	-
	EXTRACCIÓN	Permitidos o Complementario	Ninguno
		Condicionados	Senderismo.
		No permitido	-
	PROTECCIÓN	Permitidos o Complementario	Ninguno
		Condicionados	Senderismo.
		No permitido	-

7.5) Aplicación De Uso Complementario De Deportes Extremos

		USO	DEPORTES EXTREMOS
URBANO	CONSOLIDADO	Principal y Complementario	No permitido
		Condicionados	No permitido
		No permitido	-
	NO CONSOLIDADO	Principal y Complementario	No permitido
		Condicionados	Canyoning, trekking, Puenting.
		No permitido	-
RURAL	EPANSIÓN RURAL	Principal y Complementario	-
		Condicionados	Canopy, Tarabita, Salto del Puente, puente tibetano, columpio extremo, canyoning, downgill, puenting, rafting, trekking, escalada.
		No permitido	-
	PRODUCCIÓN	Permitidos o Complementario	-
		Condicionados	Canopy, Tarabita, Salto del Puente, puente tibetano, columpio extremo, canyoning, downgill, puenting, rafting, trekking, escalada.
		No permitido	-
	EXTRACCIÓN	Permitidos o Complementario	-
		Condicionados	Canopy, Tarabita, Salto del Puente, puente tibetano, columpio extremo, canyoning, downgill, puenting, rafting, trekking, escalada.
		No permitido	-
	PROTECCIÓN	Permitidos o Complementario	-
		Condicionados	Trekking
		No permitido	-

7.5.1 Uso de suelo de salidas y llegadas de transporte de personas o puentes peatonales turísticos privados.- No se permitirá el desarrollo de actividades de transporte de personas (tarabitas, columpios, canopys y similares) o puentes peatonales turísticos (puentes tibetanos y similares) en suelo Urbano, incluido el cauce del Río Pastaza, desde el puente del Río Ulba hasta el sector La Cienega.



7.6) Aplicación De Uso De Equipamiento De Culto

		USO	CULTO
URBANO	CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Capillas, templos, iglesias, convento.
		Condicionados	-
		No permitido	-
	NO CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Capillas, templos, iglesias, convento, convento, monasterio, claustro.
		Condicionados	-
		No permitido	-
RURAL	EXPANSIÓN RURAL	Principal y Complementario	Capillas, templos, iglesias, convento, convento, monasterio, claustro.
		Condicionados	-
		No permitido	-
	PRODUCCIÓN	Permitidos o Complementario	capillas, convento, monasterio, claustro
		Condicionados	-
		No permitido	-
	EXTRACCIÓN	Permitidos o Complementario	capillas, convento, monasterio, claustro
		Condicionados	-
		No permitido	-
	PROTECCIÓN	Permitidos o Complementario	No Permitido
		Condicionados	No Permitido
		No permitido	-

7.7) Aplicación de Uso de Equipamiento de Seguridad: Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.

		USO	SEGURIDAD
URBANO	CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Unidad de policía comunitaria, cuartel de policía, estación de bomberos, unidad de vigilancia comunitaria.
		Condicionados	-
		No permitido	centro de rehabilitación social, cuarteles militares.
	NO CONSOLIDADO	Principal y Complementario	unidad de policía comunitaria, cuartel de policía, estación de bomberos, unidad de vigilancia comunitaria
		Condicionados	centro de rehabilitación social, cuarteles militares.
		No permitido	-
RURAL	EXPANSIÓN RURAL	Principal y Complementario	Unidad de policía comunitaria, cuartel de policía, estación de bomberos, unidad de vigilancia comunitaria.
		Condicionados	centro de rehabilitación social, cuarteles militares.
		No permitido	-
	PRODUCCIÓN	Permitidos o Complementario	-
		Condicionados	centro de rehabilitación social
		No permitido	-
	EXTRACCIÓN	Permitidos o Complementario	-
		Condicionados	centros de rehabilitación social
		No permitido	-
	PROTECCIÓN	Permitidos o Complementario	Ninguno
		Condicionados	Ninguno
		No permitido	-

7.8) Aplicación de Uso de Equipamiento de Transporte:

		USO	TRANSPORTE
URBANO	CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Estación de taxis y camionetas, paradas de buses, estacionamiento de buses urbanos.
		Condicionados	Estacionamiento de Chivas
		No permitido	-
	NO CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Estación de taxis y camionetas, paradas de buses, estacionamiento de buses urbanos, estación de transporte de carga, terminales de transporte interprovincial.
		Condicionados	Estacionamiento de Chivas
		No permitido	-
RURAL	EPANSIÓN RURAL	Principal y Complementario	Estación de taxis y camionetas, paradas de buses, estacionamiento de buses urbanos, estación de transporte de carga, terminales de transporte interprovincial, Estacionamiento de Chivas
		Condicionados	-
		No permitido	-
	PRODUCCIÓN	Permitidos o Complementario	Paradas de buses y camionetas
		Condicionados	-
		No permitido	-
	EXTRACCIÓN	Permitidos o Complementario	Paradas de buses y camionetas
		Condicionados	-
		No permitido	-
	PROTECCIÓN	Permitidos o Complementario	No Permitido
		Condicionados	No Permitido
		No permitido	-

7.9) Aplicación de Uso de Equipamiento de Infraestructura:

		USO	INFRAESTRUCTURA
URBANO	CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Baterías Sanitarias, lavanderías públicas.
		Condicionados	Tanques de almacenamiento de Agua, antenas de telefonía móvil,
		No permitido	-
	NO CONSOLIDADO	Principal y Complementario	Baterías Sanitarias, lavanderías públicas, tanques de almacenamiento de Agua.
		Condicionados	Antenas de telefonía móvil, estaciones de bombeo, estaciones radioeléctricas, plantas potabilizadoras, subestaciones eléctricas, antenas centrales de recepción de telecomunicaciones, plantas de tratamiento.
		No permitido	Depósitos de desechos sólidos, tratamiento de desechos sólidos,
RURAL	EPANSIÓN RURAL (CPR)	Principal y Complementario	Baterías Sanitarias, lavanderías públicas, tanques de almacenamiento de Agua.
		Condicionados	Antenas de telefonía móvil, estaciones de bombeo, estaciones radioeléctricas, plantas potabilizadoras, subestaciones eléctricas, antenas centrales de recepción de telecomunicaciones, plantas de tratamiento.
		No permitido	Depósitos de desechos sólidos, tratamiento de desechos sólidos,
	PRODUCCIÓN	Permitidos o Complementario	Antenas de telefonía móvil, estaciones de bombeo, estaciones radioeléctricas, plantas potabilizadoras, , tanques de agua, subestaciones eléctricas, antenas centrales de recepción de telecomunicaciones, plantas de tratamiento.
		Condicionados	Depósitos de desechos sólidos, tratamiento de desechos sólidos,
		No permitido	-
	EXTRACCIÓN	Permitidos o Complementario	Antenas de telefonía móvil, estaciones de bombeo, estaciones radioeléctricas, plantas potabilizadoras, , tanques de agua, subestaciones eléctricas, antenas centrales de recepción de telecomunicaciones, plantas de tratamiento.
		Condicionados	Depósitos de desechos sólidos, tratamiento de desechos sólidos,
		No permitido	-
	PROTECCIÓN	Permitidos o Complementario	No Permitido
		Condicionados	No Permitido
		No permitido	-

CAPITULO IV DEL ESPACIO PÚBLICO

Art.27.- Definición y componentes.- La estructura del espacio público está conformada por el conjunto de áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales que demandan la presencia importante del peatón. Estas áreas están asociadas a los sistemas viales, de transporte y equipamientos, su presencia y calidad sirven para mejorar las condiciones ambientales, propiciar el encuentro de los ciudadanos y consolidar zonas residenciales.

Está conformado por los siguientes componentes: Principales y complementarios

Son Principales los siguientes:

- a) Los bienes de uso público que son aquellos ámbitos espaciales e inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio del Cantón, destinados al uso o disfrute colectivo:
- b) Parques, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, culturales y al aire libre, bulevares, malecones, túneles, estacionamientos públicos, calzadas, aceras, puentes peatonales, escalinatas, parterres, redondeles, puentes vehiculares.
- c) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad pública y privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
- d) Monumentos, murales, fuentes ornamentales, esculturas, inmuebles individuales, accidentes geográficos, cubiertas, fachadas, pórticos, retiros frontales, cerramientos.
- e) Los demás bienes de uso público que establece la Ley el COOTAD.

Son complementarios los siguientes:

a) Equipos o muebles Urbanos:

- De comunicación: mapas de localización de información pública, informadores de temperatura, de contaminación ambiental, medidores de ruido, teléfonos, carteleras.
- De ambientación: luminarias peatonales y vehiculares, protectores de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas, murales.
- De organización: parada de buses, tope de llantas, semáforos.
- De salud e higiene: baños públicos, contenedores de basura,
- De servicios: parquímetros, surtidores de agua, casetas de turismo y ventas, muebles de lustrabotas.
- De recreación: juegos para adultos e infantiles.
- De seguridad: pasamanos, barandas, cámaras de televisión para vigilancia y para tráfico, sirenas, hidrantes.

- De nomenclatura: domiciliaria o urbano.
 - De señalización vial.
- b) Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, matorrales, árboles o bosques.

Art. 28.-Reglamentación del espacio público.- Los componentes del espacio urbano podrán ser definidos y/o implementados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Baños de Agua Santa, el Gobierno Nacional y personas o instituciones de carácter privado siempre que se sujeten a la programación y regulaciones establecidas por el planeamiento vigente.

Los parques y zonas verdes así como las vías y los demás espacios que tengan el carácter de uso público no podrán ser cerrados o cercados en forma tal que priven a la población de su uso y libre tránsito.

El espacio público debe diseñarse adecuarse o construirse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida, de conformidad a las normas de arquitectura y urbanismo.

Las áreas públicas de uso activo o pasivo podrá el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Baños de Agua Santa, autorizar su uso por parte de organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que represente los intereses del barrio o entidades privadas, y se podrá encargar la administración, mantenimiento y equipamiento del espacio para usos compatibles mediante contratos o convenios. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas que impidan a la ciudadanía su uso.

La utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos, pertenecientes al espacio público, para efectos de enlace entre bienes privados o entre bienes privados y elementos del espacio público tales como: puentes peatonales o pasos subterráneos, podrán realizarse previo estudio, aprobación y cobro de tarifas por parte de la municipalidad.

En fraccionamiento en los que, las áreas de cesión para zonas verdes, servicios comunales, sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacio públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles de acuerdo a la valoración establecida por el Departamento de Avalúos y Catastros.

El destino de los bienes inmuebles de uso público podrá ser modificado y aprobado por el Concejo Municipal previo informe del Departamento de planificación sustentado en los criterios del PDOT-GADBAS-2027 y los planes que los desarrollen, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. En el



informe se hará constar expresamente el bien inmueble o su valor equivalente, con el cual va a ser sustituido el predio público a enajenarse, caso contrario no se dará la respectiva autorización, excepto en el caso de fajas.

CAPÍTULO V OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO

SECCION I De la ocupación

Art.29.-Definición y alcance.- Se entenderá como forma de ocupación y edificabilidad del suelo, a las características de implantación de la edificación, de volumen de construcción y de fraccionamiento del suelo, que se asignan a distintas áreas del territorio del cantón Baños de Agua Santa delimitadas por el PDOT-GADBAS-2027, en función de las determinaciones que se describen a continuación.

Art.30.-Aspectos determinados.- Para la asignación de características de forma de ocupación y edificabilidad se han determinado dos instancias, diferenciadas pero complementarias: para edificación; y, para fraccionamiento.

- a) Para la edificabilidad se determina: el alineamiento de la edificación con relación a la línea de fábrica y las colindancias; el coeficiente de ocupación del suelo (COS PLANTA BAJA), el coeficiente de utilización de suelo (COS TOTAL), expresados en porcentaje; y, la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales ; y ,
- b) Para fraccionamiento se determina: el tamaño mínimo del lote, expresado en metros cuadrados; y, el frente mínimo de lote, expresado en metros lineales.

SECCION II FORMAS DE IMPLANTACIÓN

Art.31.- Implantación aislada (A).- son los lotes de terreno que contienen edificios de perímetro libre, es decir son los lotes de terrenos que contienen edificaciones que están retiradas de las líneas divisorias del lote y no constituyen medianeras. Tienen retiros a todos los lados del lote con medidas según establece la codificación del sector al que pertenecen.

Art.32.-Implantación Pareada (B).- son los lotes de terreno que contienen edificios de perímetro semilibre, es decir los lotes de terreno que contienen edificaciones que se juntan a una de las líneas divisorias laterales del lote de terreno. Tienen retiros frontal, posterior y lateral obligatorios con medidas según establece la codificación del sector al que pertenecen.

Art. 33.-Implantación Continua (C).- son los lotes de terreno que contienen edificios entre medianeras, es decir los paramentos o paredes principales de la edificación están sobre las líneas divisorias laterales del lote de terreno. Tienen retiros frontal y posterior obligatorios con medidas según establece la codificación del sector al que pertenecen.

Art. 34.-Implantación Continua sobre Línea de Fábrica (D).-son los lotes de terreno que contienen edificios entre medianeras y sobre línea de fábrica, es decir los paramentos o paredes principales de la edificación se construyen sin dejar retiro frontal y retiros laterales. Este tipo de implantación tiene una construcción con retiro posterior obligatorio con medidas según establece la codificación del sector al que pertenece.

Art. 35.-Implantación Pareada sobre Línea de Fábrica (E).- son los lotes de terreno que contienen edificaciones que se construyen sobre una de las líneas divisorias laterales del lote de terreno y sobre la línea de fábrica , es decir los paramentos o paredes principales de la edificación se construyen dejando retiro lateral y posterior sin dejar retiro frontal. Este tipo de implantación tiene una construcción con retiros posterior y lateral obligatorios con medidas según establece la codificación del sector al que pertenece.

Art. 36.-Implantación de varios bloques.-Cuando el proyecto de construcción suponga la implantación de dos o más bloques edificados en el mismo lote la separación entre estos no será menor a 0,5 veces la altura del bloque de mayor número de pisos y se respetarán los retiros en forma y dimensión que se haya establecido para ese sector.

Art.37.-Implantación en lotes esquineros.- cuando los lotes sean esquineros y no puedan desarrollar la forma de ocupación establecida según la codificación y la zonificación, se procederá de la siguiente manera:

- Mantendrán el retiro frontal.
- Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio.
- Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
- No tendrán retiro posterior
- Para garantizar la luz y ventilación de todos los ambientes en el caso de ser necesario, se incluirán en el diseño pozos de luz y ventilación.
- Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado

SECCION III

LAS NORMAS PARTICULARES DE USO, OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD EN LAS ÁREAS URBANAS Y RURALES

PARRAFO I

Zonas y Sectores

Art.38.-La definición de los ámbitos de zonificación y sectorización que se establece, se realiza desde la comprensión de la ciudad como un hecho histórico y una realidad

morfológica heterogénea y las determinaciones sobre la capacidad de la red vial, la disponibilidad de espacios libres y equipamientos urbanos, la capacidad de las infraestructuras, las previsiones demográficas, los requerimientos de centralidad y el reconocimiento de los elementos específicos de la morfología; volumetría, altura y funciones generales.

Art.39.-La sectorización del uso y ocupación del suelo contempla los siguientes componentes:

Parámetros y condiciones generales de la edificación, sistemas de ordenación, condiciones de edificabilidad y de forma, volumen y calidad de los edificios (forma de ocupación, coeficiente de ocupación del suelo y altura de edificación), condiciones de la parcela: área mínima y frente mínimo, regulación de la ordenación y de la edificación de las áreas morfológicamente diferenciadas en correspondencia al sistema de ordenación característico de cada una de las zonas urbanas definidas en respuesta a la calificación del suelo y tratamientos urbanísticos.

PARRAFO II

Asignación de ocupación del suelo y edificabilidad

Art. 40.-Codificación en Suelo Urbano.- Se detalla conforme a las Fichas Técnicas.
Mapa Nro. 101 Codificación

Art.41.-Codificación en Suelo Rural.- De acuerdo a las zonas y sectores establecidos se asigna a los Centro Poblados Rurales (CPR) y Parroquias Rurales de: Ulba, Lligua, Río Verde y Río Negro. Ver Mapas: del 101 al 105.

Codificación Zona I																
Zona	Sector	Ubicación	Código	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Relación	Altura Máxima			Retiros			COS Total	Usos Prohibidos	Usos Permitidos	
							Pisos	Metros	F i d P	L L	L L	L L				
I	1	La Pampa	5B6-30	300	15	1:2	2	6	5	3	3	3	50	Industria Alto Impacto y Peligrosa y CM2-5		
			3C6-													
	1	La Pampa	15	150	10	1:2	2	6	3	0	0	3	60	Industria y CM2-5		
	1	La Pampa	D6-15	150	10	1:2	2	6	0	0	0	3	80	Industria y CM2-5		
		Juive	3A6-													
	2	a	Chico	30	300	15	1:2	2	6	3	3	3	55	Industria y CM2-5	Vivienda-Salud-Recreación y Turismo-Administración Pública-Cultura-Bienestar Social-Culto	
		Juive														
		Chico-														
	2	a	Centro	D6-20	200	10	1:2	2	6	0	0	0	3	85	Industria y CM2-5	
		Juive														
	Chico															
	Juive															
	Chico-															
2	b	Bajo	3A6-30	300	15	1:2	2	6	3	3	3	40	Industria y CM2-5			
	La															
	Clementin															
2	c	a	D3-8	80	8	1:2	1	3	0	0	0	3	70	Industria y CM2-5		
	La															
	Clementin															
2	c	a	5B6-25	250	15	1:2	2	6	5	3	3	40	Industria y CM2-5			
Notas:																
En los lotes que superen los 500m ² , sean menores de 1000 y su lado al acceso sea igual o superior a 20m los retiros serán: Frontal 5m, Lateral Derecho 3, Lateral Izquierdo 3 y Posterior 5m.																
Los Lotes que no superen 9,99m de ancho no dejará retiro lateral y se tendrá retiro frontal de 3m (si las edificaciones circundantes son a línea de fábrica, no se dejará retiro frontal), y posterior de 5m.																
Los terrenos que no superen los 100 m ² , se permitirá el 88% del COS y dejarán un pozo de luz de 12m ² y lado mínimo de 3.																



ESCUDO DEL CANTÓN
BAÑOS DE AGUA SANTA



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
Cantón Baños de Agua Santa

Codificación Zona 2																
Zona	Sector	Ubicación	Código	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Relación	Altura Máxima		Retiros			COS %	COS Total	Usos Prohibidos	Usos Permitidos	
							Pisos	Metros	F	Li	Ld					P
2	3	Aguacatal	3B9-25	250	12	1:2	3	9	3	3	3	3	55	165	Industria y CM2-5	Vivienda-Salud-Educación-Recreación y Turismo-Administración Pública-Cultura-Bienestar Social-Culto
	3 a	Aguacatal	5B9-25	250	10	1:3	3	9	5	3	3	3	50	150	Industria y CM2-5	
	4 a	Pititig-Cosmopolita-Inés María	3B9-20	200	10	1:2	3	9	3	3	3	3	50	150	Industria y CM2-5	
	4 a1	Pititig-Cosmopolita	D9-20	200	10	1:2	3	9	0	0	0	3	85	255	Industria y CM2-5	
	4 b	Pititig-El Salado-Técnico Baños	3B9-20	200	10	1:2	3	9	3	3	3	3	50	150	Industria y CM2-5	
	4 b1	Cosmopolita-Ciudadela del Maestro Pititig-Cosmopolita-Inés María	D9-15	150	10	1:2	3	9	0	0	0	3	80	240	Industria y CM2-5	
	4 b2	Pititig-Cosmopolita-Inés María	D9-20	200	10	1:2	3	9	0	0	0	3	85	255	Industria y CM2-5	
	4 c	El Salado	3B9-25	250	12	1:3	3	9	3	3	3	3	55	165	Industria y CM2-5	
	5	Las Ilusiones	D9-120	120	8	1:2	3	9	0	0	0	3	80	240	Industria y CM2-5	
	5 a	Las Ilusiones	3B6-30	300	10	1:3	3	6	3	3	3	3	55	150	Industria y CM2-6	
	5 a1	Las Ilusiones Nahuazo	3B6-18	180	9	1:3	2	6	3	0	0	0	60	120	Industria y CM2-6	
	Notas:															
En los lotes que superen los 500m ² , sean menores de 1000 y su lado al acceso sea igual o superior a 20m los retiros serán: Frontal 5m, Lateral Derecho 3, Lateral Izquierdo 3 y Posterior 5m.																
Los Lotes que no superen 9,99m de ancho no dejarán retiro lateral y se tendrá retiro frontal de 3m (si las edificaciones circundantes son a línea de fábrica, no se dejará retiro frontal), y posterior de 5m.																
Los terrenos que no superen los 100 m ² , se permitirá el 88% del COS y dejarán un pozo de luz de 12m ² y lado mínimo de 3.																
En el sector 5 a1.- Se construirá hasta 2 plantas con cubiertas inclinadas.																

Codificación Zona 3															
Zona	Sector	Ubicación	Código	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Relación	Altura Máxima			COS %	COS Total	Usos Prohibidos	Usos Permitidos		
							Pisos	Metros	Retiros						
							F	Li	Ld	P					
	6 a	Miraflores-Panecillo-Cementerio-San Francisco - 5 de Junio-La Unión	D12-15	150	10	1:2	4	12	0	0	3	80	320	Industria y CM2-5	
	6 a1	Calvario	D12-20	200	10	1:2	4	12	0	3	3	60	240	Industria y CM2-5	
	6 b	Terminal Amistad-La Unión-Terminal-Basilica-Palma de Oriente-Los Baños	D9-20	200	10	1:2	3	9	0	0	3	85	255	Industria y CM2-5	Vivienda-Salud-Educación-Recreación y Turismo-Administración Pública-Cultural-Bienestar Social-Culto
3	7	El Raposal-Obrero San José- Los Baños	D15-15	150	10	1:2	5	15	0	0	3	80	400	Industria y CM2-5	
	8	Los Pinos-Santo Domingo Pucará-San Vicente-La Florida-Palma del Oriente	3B9-20	200	10	1:2	3	9	3	3	3	50	150	Industria y CM2-5	
	9 a	La fundición-Amistad	D12-15	150	10	1:2	4	12	0	0	3	80	320	Industria y CM2-5	
	9 b	Los Pinos-Santo Domingo Pucará-San Vicente-La Florida-Palma del Oriente	D9-15	150	10	1:2	3	9	0	0	3	80	240	Industria y CM2-5	
Notas:	En los lotes que superen los 500m2, sean menores de 1000 y su lado al acceso sea igual o superior a 20m los retiros serán: Frontal 5m, Lateral Derecho 3, Lateral Izquierdo 3 y Posterior 5m.														
	Los Lotes que no superen 9,99m de ancho no dejará retiro lateral y se tendrá retiro frontal de 3m (si las edificaciones circundantes son a línea de fábrica, no se dejará retiro frontal), y posterior de 5m.														
	Los terrenos que no superen los 100 m2, se permitirá el 88% del COS y dejarán un pozo de luz de 12m2 y lado mínimo de 3.														
	En el sector 8 código 3B-20, en función de la configuración del entorno se permitirá ocasionalmente el uso del Retiro Frontal en Planta Baja, de forma parcial en función de una propuesta técnica que mejore la imagen urbana del sector.														



ESCUDO DEL CANTÓN
BAÑOS DE AGUA SANTA



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
Cantón Baños de Agua Santa

Codificación Zona 4																
Zona	Sector	Ubicación	Código	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Relación	Altura		Retiros			COS %	COS Total	Usos Prohibidos	Usos Permitidos	
							Pisos	Metros	F	Li	Ld					P
4	10	El Recreo-San Vicente-El Chofer	3C9-20	200	10	1:2	3	9	3	3	3	3	50	150	Industria y CM2-5	Vivienda-Salud-Educación-Recreación y Turismo-Administración Pública-Cultura-Bienestar Social-Culto
	10 a	El Recreo-San Vicente-El Chofer	D12-20	200	10	1:2	4	12	0	0	3	85	340	Industria y CM2-5		
	10 b	San Vicente Ferrer	3B9-20	200	10	1:2	3	9	3	3	3	50	150	Industria y CM2-5		
	10 b1	El Chofer	D9-15	150	10	1:2	3	9	0	0	3	80	240	Industria y CM2-5		
	10 b2	San Vicente Ferrer	3C9-20	200	10	1:2	3	9	3	0	3	70	210	Industria y CM2-5		
	10 c	Jardín Botánico-San Vicente-Santa Ana	3C9-12	120	10	1:2	3	9	3	0	3	75	225	Industria y CM2-5		
	11	Nuevo Baños-Santa Ana	3C9-15	150	10	1:2	3	9	3	0	3	60	180	Industria y CM2-5		
	11 a	Nuevo Baños	D9-12	120	8	1:2	3	9	0	0	3	80	240	Industria y CM2-5		
	11 b	Nuevo Baños-Santa Ana	3D9-15	150	10	1:2	3	9	3	0	3	60	180	Industria y CM2-5		
	Notas: En los lotes que superen los 500m ² , sean menores de 1000 y su lado al acceso sea igual o superior a 20m los retiros serán: Frontal 5m, Lateral Derecho 3, Lateral Izquierdo 3 y Posterior 5m. Los Lotes que no superen 9,99m de ancho no dejarán retiro lateral y se tendrá retiro frontal de 3m (si las edificaciones circundantes son a línea de fábrica, no se dejará retiro frontal), y posterior de 5m. Los terrenos que no superen los 100 m ² , se permitirá el 88% del COS y dejarán un pozo de luz de 12m ² y lado mínimo de 3.															

Codificación Zona 5 (Rural)																	
Zona	Sector	Ubicación	Código	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Relación	Altura Máxima			Retiros			COS %	COS Total	Usos Prohibidos	Usos Permitidos	
							Pisos	Metros	F	Li	Ld	P					
5	CPR 1	Santa Rosa de Runtún Illuchi	5B6-50	500 m2	15	1:2	2	6	5	3	5	60	120		Vivienda-Salud-Educación-Recreación y Turismo-		
	CPR 2	Bajo Illuchi	3B6-50	500 m2	15	1:2	2	6	3	3	3	65	130		Administración Pública-Cultura-Bienestar Social-Culto		
	CPR 3	Alto Illuchi	5A6-50	500 m2	15	1:2	2	6	5	3	3	45	90				
	CPR 4	Pondoa Juive	5A6-50	500 m2	15	1:2	2	6	5	3	3	45	90				
	CPR 5	Grande San	3B6-50	500 m2	15	1:2	2	6	3	3	3	65	130				
	CPR 12	Nicolás	5A3-90	900 m2			1	3	5	5	5	10	10				
	R	1a	Llano de los Vientos	R1a	2000 m2			1	3				5	5			
	R	1	Baños	R1	2000 m2			2	6	5	5	5	15	30		Vivienda-Recreación y Turismo	
	Notas:																
	En los lotes que superen los 500m2, sean menores de 1000 y su lado al acceso sea igual o superior a 20m los retiros serán: Frontal 5m, Lateral Derecho 3, Lateral Izquierdo 3 y Posterior 5m.																
Los Lotes que no superen 9,99m de ancho no dejarán retiro lateral y se tendrá retiro frontal de 3m (si las edificaciones circundantes son a línea de fábrica, no se dejará retiro frontal), y posterior de 5m.																	
Los terrenos que no superen los 100 m2, se permitirá el 88% del COS y dejarán un pozo de luz de 12m2 y lado mínimo de 3.																	



ESCUDO DEL CANTÓN
BAÑOS DE AGUA SANTA



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
Cantón Baños de Agua Santa

Codificación LLIGUA

Zona	Sector	Ubicación	Código	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Relación	Altura Máxima			Retiros			COS Total	Usos Prohibidos	Usos Permitidos
							Pisos	Metros	F	Li	Ld	P			
1		Central-San Martín	3B6-25	250 m ²	10	1:3	2	6	3	3	3	3	55	Industria y CM2-5	Vivienda-Salud-Educación-Recreación y Turismo-Administración Pública-Cultura-Bienestar Social-Culto
2		Entrada a Osohuayco y La Palma	3B6-30	300 m ²	15	1:2	2	6	3	3	3	3	55	Industria y CM2-5	Vivienda-Recreación y Turismo
3	R	2 Lligua	R2	2000 m ²	25		1	3	5	5	5	5	15	Industria y CM2-5	
Notas:															
En los lotes que superen los 500m ² , sean menores de 1000 y su lado al acceso sea igual o superior a 20m los retiros serán: Frontal 5m, Lateral Derecho 3, Lateral Izquierdo 3 y Posterior 5m.															
Los Lotes que no superen 9,99m de ancho no dejarán retiro lateral y se tendrá retiro frontal de 3m (si las edificaciones circundantes son a línea de fábrica, no se dejará retiro frontal), y posterior de 5m.															
Los terrenos que no superen los 100 m ² , se permitirá el 88% del COS y dejarán un pozo de luz de 12m ² y lado mínimo de 3.															

Codificación ULBA

Zona	Sector	Ubicación	Código	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Relación	Altura Máxima		Retiros			COS %	COS Total	Usos Prohibidos	Usos Permitidos
							Pisos	Metros	F	Lj	Ld				
1	a	Chamana	3B6-25	250 m2	10	1:3	2	6	3	3	3	55	110	Industria y CM2-5	Vivienda-Salud-Educación-Recreación y Turismo-Administración Pública-Cultura-Bienestar Social-Culto
		Amazonas	3C9-20	200 m2	10	1:2	3	9	3	0	3	70	210	Industria y CM2-5	
	b	Central	D9-20	200 m2	10	1:2	3	9	0	0	3	85	255	Industria y CM2-5	
		Colinas	3B6-25	250 m2	10	1:3	2	6	3	3	3	55	110	Industria y CM2-5	
2	CPR	La Ciénega	3A9-30	300 m2	15	1:2	2	9	3	3	3	55	110	Industria y CM2-5	Vivienda-Recreación y Turismo-Administración Pública-Cultura-Bienestar Social-Culto
		Vizcaya	3B6-20	200 m2	10	1:2	2	6	3	3	3	50	100		
	CPR	Río Blanco	3B6-20	200 m2	10	1:2	2	6	3	3	3	50	100		
		Río Blanco	3B6-50	500 m2	10	1:2	2	6	3	3	3	60	120		
3	R	Agoyán	3B6-30	300 m2	10	1:2	2	6	3	3	3	55	110		Vivienda-Recreación y Turismo
		Llignay	5B9-30	300 m2	15	1:2	3	9	5	3	3	50	150		
		Ulba	R3	2000 m2	25		1	3	5	5	5	10	10	-	

Notas: En los lotes que superen los 500m2, sean menores de 1000 y su lado al acceso sea igual o superior a 20m los retiros serán: Frontal 5m, Lateral Derecho 3, Lateral Izquierdo 3 y Posterior 5m.
 Los Lotes que no superen 9,99m de ancho no dejarán retiro lateral y se tendrá retiro frontal de 3m (si las edificaciones circundantes son a línea de fábrica, no se dejará retiro frontal), y posterior de 5m.
 Los terrenos que no superen los 100 m2, se permitirá el 88% del COS y dejarán un pozo de luz de 12m2 y lado mínimo de 3.



ESCUDO DEL CANTÓN
BAÑOS DE AGUA SANTA



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
Cantón Baños de Agua Santa

Codificación RIO VERDE

Zona	Sector	Ubicación	Código	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Relación	Altura Máxima		Retiros			COS Total	COS %	Usos Prohibidos	Usos Permitidos		
							Pisos	Metros	F	Li	Ld					P	
1	1	Miramelindo	3B9-20	200 m2	10	1:2	3	9	3	3	3	3	50	150	Industria y CM2-5		
		La Florida-Centro	D9-20	200 m2	10	1:2	3	9	0	0	3	3	85	255	Industria y CM2-5	Vivienda-Salud-Educación- Recreación y Turismo-	
	2	a	Centro	D9-15	150 m2	8	1:2	3	9	0	0	3	85	255	Industria y CM2-5	Administración Pública-Cultura-Bienestar Social-Culto	
			Antigua Represa - Iglesia	3C6-20													
	2	4	San José	5B6-30	300 m2	15	1:2	2	6	3	0	3	3	70	140	Industria y CM2-5	
			La Merced	E6-20	200 m2	10	1:2	2	6	0	0	3	3	50	100	Industria y CM2-5	
El Placer			D6-20	200 m2	10	1:2	2	6	0	0	3	3	85	170			
Machay			3B6-30	300 m2	10	1:2	2	6	3	3	3	3	55	110			
3	R	Cadenillas	3B6-25	250 m2	10	1:2	2	6	3	3	3	3	55	110		Vivienda-Recreación y Turismo	
		Río Verde	R4	2000 m2	25			1	3	5	5	5	10	10	-		

Notas: En los lotes que superen los 500m2, sean menores de 1000 y su lado al acceso sea igual o superior a 20m los retiros serán: Frontal 5m, Lateral Derecho 3, Lateral Izquierdo 3 y Posterior 5m.

Los Lotes que no superen 9,99m de ancho no dejarán retiro lateral y se tendrá retiro frontal de 3m (si las edificaciones circundantes son a línea de fábrica, no se dejará retiro frontal), y posterior de 5m.

Los terrenos que no superen los 100 m2, se permitirá el 88% del COS y dejarán un pozo de luz de 12m2 y lado mínimo de 3.

Codificación RIO NEGRO

Zona	Sector	Ubicación	Código	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Relación	Altura Máxima		Retiros			COS %	COS Total	Usos Prohibidos	Usos Permitidos
							Pisos	Metros	F	Lj	Ld				
I	1	Lado Norte Vía Baños-Puyo	3C6-25	250 m2	10	1:2	2	6	3	0	3	75	150	Industria y CM2-5	
	2	Lado Sur Vía Baños-Puyo	E9-25	250 m2	10	1:2	3	9	0	3	3	60	180	Industria y CM2-5	Vivienda-Salud-Recreación y Turismo-
	3	Reasentamiento Chin Chin *San Francisco-	D6-12	120 m2	8	1:2	2	6	0	0	3	80	160	Industria y CM2-5	Administración Pública-Cultura-Bienestar Social-Culto
	CPR 16	Santa Inés	3C6-20	200 m2	10	1:2	2	6	3	0	3	70	140		
	CPR 18	Las Estancias	3B6-50	500 m2	10	1:2	2	6	3	3	3	60	120		
	CPR 19	Colonia Martínez	3B6-30	300 m2	10	1:2	2	6	3	3	3	55	110		
	CPR 20	El Topo	3B6-30	300 m2	15	1:2	2	6	3	3	3	55	110		
	CPR 20a	El Topo	3B6-20	200 m2	10	1:2	2	6	3	3	3	50	100		
	CPR 21	Colonia Azuay	3B6-50	500 m2	10	1:2	2	6	3	3	3	60	120		
	R 5	Rio Negro	R5	3000 m2	25		1	3	5	5	5	10	10	-	Vivienda-Recreación y Turismo

Notas: En los lotes que superen los 500m2, sean menores de 1000 y su lado al acceso sea igual o superior a 20m los retiros serán: Frontal 5m, Lateral Derecho 3, Lateral Izquierdo 3 y Posterior 5m.

Los Lotes que no superen 9,99m de ancho no dejarán retiro lateral y se tendrá retiro frontal de 3m (si las edificaciones circundantes son a línea de fábrica, no se dejará retiro frontal), y posterior de 5m.

Los terrenos que no superen los 100 m2, se permitirá el 88% del COS y dejarán un pozo de luz de 12m2 y lado mínimo de 3.

El suelo urbano y/o rural que se encuentre normado con codificación u ordenanzas cantonales específicas, deberá acogerse a lo estipulado en las mismas. Ej: Urbanización La Clementina, Reasentamiento de Río Blanco, Cooperativa de Vivienda Reina de Agua Santa.

Si un predio en particular se encuentra intersectado por 2 polígonos de intervención (en el área rural) se considerará la normativa del polígono con mayor porcentaje de influencia en el predio.

Art. 42.- Para proyectos relacionados a la principal actividad socio económico del cantón que dinamicen la economía del mismo y que superen las alturas de edificación, y difieran el COS y COST establecido para el sector, se deberá presentar un proyecto debidamente justificado de manera urbanística y técnica, mismo que será analizado por la Dirección de Planificación y Administración Territorial y aprobado por el Concejo en Pleno.

CAPÍTULO V

HABILITACIÓN DEL SUELO - FRACCIONAMIENTOS

SECCION I ESPACIO URBANO

Art. 43.- Espacio Urbano: Considerando el contexto ambiental del Cantón, se denomina así al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

Art. 44.- Conformación del Espacio Urbano.- Se considera como espacio urbano a lo siguiente:

- a) El espacio de vía pública comprendida entre Líneas de fábrica (L.F.) y el comprendido entre dichas líneas, y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación. En el caso que el ancho de la vía pública varíe en la cuadra, se adoptará el valor promedio;
- b) El espacio libre de manzana;
- c) El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre (aislada) y semilibre (pareada) y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana;
- d) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a unos mismos o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela;
- e) Los patios apendiculares (patio externo que no está en área de retiro) que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.

Art. 45.- Funciones del espacio urbano.-Los locales de acuerdo a su tipo o clasificación, podrán ventilar e iluminar al espacio urbano, a excepción del 50% de los dormitorios en unidades de vivienda de dos o más dormitorios, los que podrán ventilar e iluminar al patio auxiliar o pozo de luz.

El área mínima total de ventanas para iluminación será del 10% de la superficie útil del local.

El área mínima para ventilación será del 0.33% de la superficie útil del local, porcentaje incluido dentro del área de ventilación indicada.

SECCION II HABILITACIÓN DEL SUELO

Art. 46.-Habilitación del suelo.- La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de división del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Los mismos que se sujetarán a las disposiciones sobre uso y ocupación de suelo establecidas en la presente ordenanza.

Se consideran como elementos limitantes para la habilitación del suelo, los siguientes aspectos: pendiente del terreno superior al 30% , terreno en el cual se permitirá fraccionamiento agrícola; sobre área de quebradas y de orografía especial, áreas de valor paisajístico, arqueológico y ecológico (conservación de fauna y flora), franjas de protección de ríos, esteros, riachuelos y quebradas, y áreas de riesgo, no se permitirá la subdivisión del suelo ni la edificación.

SECCION III SUBDIVISIÓN DEL SUELO

La habilitación del suelo comprende los siguientes tipos:

Art. 47.-Divisiones de terreno en el Área Urbana.- En las zonas que se encuentran dentro de la delimitación urbana, podrán dividir el suelo de la siguiente manera:

- a) **Fraccionamiento (suelo consolidado y suelo no consolidado).**- Es la división de un terreno urbano en más de dos lotes, con frente a alguna vía pública existente o cuyo proyecto de vía haya sido aprobado por el GADBAS, dicha vía debe ir de acuerdo a lo establecido en el capítulo de vías de esta ordenanza, en el caso de no conectarse a otra vía será obligatorio se realice una curva de retorno de mínimo 6m de radio.

Toda propuesta de fraccionamiento en el área urbana será considerada como urbanización, cuando por razón de esta división el propietario o promotor requiera

de la planificación y apertura de una o más vías, es decir, se exigirá al propietario o promotor el cumplimiento del Art. 470 del COOTAD.

El fraccionamiento debe cumplir conforme a la codificación de las diferentes zonas y sectores del área urbana. Para fraccionamientos en área urbana se exigirá el 15% de área verde.

Art.48.- De las divisiones de terreno en el Área Rural.-En las zonas que se encuentran fuera de la delimitación urbana, y que además cuenten con vía de acceso podrán fraccionar de la siguiente manera:

- a) **Fraccionamiento y Urbanización en suelo rural de expansión (CPR).**- Cuya ubicación esté al pie de los ejes viales (si la vía es de la red vial estatal, regional o provincial se deberá presentar la autorización del nivel de gobierno responsable de la vía) o en el área de expansión, se permitirá el fraccionamiento de acuerdo a la codificación asignada; se exigirá al propietario o promotor, la apertura de la vía frente a los lotes propuestos en la parte correspondiente a su predio sometido a fraccionamiento o urbanización, con el ancho de vía que determine esta ordenanza; se exigirá la construcción de infraestructura básica: red de agua potable, energía eléctrica soterrada, alcantarillado sanitario; se exigirá el 15% de área verde.(COOTAD ART. 424,470)
- b) **Fraccionamiento agrícola.**- Comprende la división de terrenos ubicados en suelo rural, destinados a vegetación natural, cultivos o explotación agropecuaria, donde se permitirá el fraccionamiento de acuerdo a la codificación asignada. En este tipo de fraccionamiento no se exigirá área verde. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán al COOTAD, a las leyes agrarias y al PDOT-GADBAS-2027. para este tipo de fraccionamiento se permitirá 1 construcción de máximo 2 pisos de altura, la misma que deberá contar con un pozo séptico para la evacuación de aguas servidas.
- c) **Tierras Rurales Adjudicadas.**- La autorización para fraccionamiento de los predios rurales en estos casos proviene de la autoridad Agraria y será viable siempre que el adjudicatario ha pagado el precio de la tierra, ha cumplido los 15 años a partir de la adjudicación y ha cumplido con el plan de manejo productivo, dicho fraccionamiento no puede ser menor a la Unidad Productiva Familiar en función de los establecido por la Autoridad Agraria, lo señalado opera solamente por excepción únicamente sobre las tierras rurales adjudicadas a través de los programas de redistribución de tierras.

Para el fraccionamiento rural en los polígonos en donde se ha establecido lote mínimo de fraccionamiento se considerará un rango de tolerancia de +/- el 5%.

Art. 49.-Fraccionamiento urbano y rural con áreas menores a los mínimos establecidos.-Se podrá permitir la parcelación con áreas menores a los mínimos establecidos en la codificación, en los siguientes casos:

- a) Siempre y cuando la parcela en mención se adhiera a otra colindante, para lo cual se deberá presentar una promesa de adquisición por parte del propietario de la parcela a la cual se adjuntará;
- b) Cuando el GADBAS requiera el espacio para desarrollar proyectos de interés social o comunitario. En el caso de proyectos de interés público se podrán establecer parámetros de fraccionamiento en función del requerimiento específico para dicho fin.
- c) Cuando el lote de terreno sea de interés para el GADBAS requiera realizar una declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación sobre un porcentaje del área total;
- d) Cuando el fraccionamiento esté destinado para vivienda de interés social, en estos casos el GADBAS deberá verificar (en sitio y la documentación pertinente conforme lo establece el artículo de vivienda de interés social) y emitir informe de aprobación por parte de la Jefatura de Desarrollo Social y Departamento de Planificación y Administración Territorial.
- e) De manera excepcional se podrán analizar y autorizar fraccionamientos inferiores a lo establecido en la presente ordenanza en función de "Divisiones de Hecho", es decir de fraccionamientos establecidos por los propietarios de los predios con anterioridad a la promulgación de la presente ordenanza, para lo cual ante solicitud de los interesados se realizarán las inspecciones pertinentes y se emitirá el informe conjunto favorable o No favorable entre la Unidad de Avalúos y Catastros, Unidad de Gestión de Riesgos y Dirección de Planificación.

SECCION IV GENERALIDADES

Art. 50.-Soterramiento y adosamiento de redes.- Deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica establecidos por los organismos competentes y someterse a su aprobación previa, siempre que el proyecto cuente con todas sus instalaciones con redes soterradas(de acuerdo al artículo 466.1 del COOTAD).

Art. 51.-Las empresas de telefonía y energía eléctrica no podrán dar servicio ni factibilidad de estos a los asentamientos ilegales o que se encuentren fuera del suelo urbano o de expansión, en áreas de protección y en áreas de riesgos naturales de alta vulnerabilidad.

Art. 52.- Los lotes de una urbanización o fraccionamiento tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica o sigan el radio en los casos de curva.

Los lotes de terreno resultantes de una subdivisión dentro de áreas urbanas tendrán una superficie mínima y un ancho mínimo de acuerdo a la codificación del sector donde estén ubicadas, por ningún motivo podrán ser de menos área o distancia de lado mínimo.

La figura geométrica que constituya un nuevo lote de terreno deberá contener un rectángulo cuyos lados estén en relación a las relaciones planteadas en los cuadros de codificación.

Art. 53.- En fraccionamientos y urbanizaciones los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo, en concordancia a los retiros establecidos en esta ordenanza.

Art. 54.- En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará una tolerancia de hasta el 10% en la superficie y en el frente de todos los lotes.

Art. 55.- Queda prohibida la división en terrenos del que resulten lotes que no tengan acceso a una vía.

Art. 56.- Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura y apertura de vías por parte del propietario o promotor, el GADBAS elevará la aprobación del proyecto a escritura pública y quedarán hipotecados a la municipalidad los lotes de la urbanización en la cantidad que el monto de las obras lo determine o en su defecto garantizados mediante una póliza equivalente al valor en mención.

El valor a hipotecarse lo fijará previamente el Departamento de Gestión de Obras Públicas y Departamento Saneamiento Ambiental en concordancia con lo que se estipula en la sección relativa a garantías, inspecciones, recepción de obras y en lo que fueren pertinentes.

Art. 57.-Autoabastecimiento.- Cuando no fuere posible que EL GADBAS dote a un sector; de agua potable y de alcantarillado, el fraccionamiento podrá ser autorizado, siempre que los beneficiarios de la misma construyan los sistemas hidrosanitarios respectivos de autoabastecimiento, los cuales deberán ser revisados y aprobados por el GADBAS.

SECCION V FRACCIONAMIENTO FORZOSO

Art. 58.-Fraccionamiento de lotes de terreno por cruce de vías.- Un predio que sea atravesado por una o más vías deberá legalizar el fraccionamiento provocado por dicha afectación. No se admitirá este fraccionamiento o reestructuración cuando el predio hubiera sido cruzado por una vía a pedido del propietario. Cuando los lotes de terreno resultantes de

este fraccionamiento sean fajas de terreno se procederá conforme al artículo 481 del COOTAD.

SECCION VI PROHIBICION DE FRACCIONAMIENTO

Art. 59.- Prohibición al GADBAS dentro del marco legal Nacional. Se prohíbe al GADBAS invertir fondos de la institución para la construcción de infraestructura, que estén contemplados en proyectos privados de fraccionamiento, conforme establece el COOTAD.

Art. 60.- Prohibición de fraccionamiento con o sin fines comerciales.- Queda prohibido el fraccionamiento que se lo ejecute al margen de esta normativa y demás leyes vigentes, por lo que todos los propietarios que realicen fraccionamientos, o parcelaciones de predios, sin la autorización del GADBAS, serán sancionados conforme lo determina la ordenanza y el COOTAD, en los artículos pertinentes.

SECCION VII REESTRUCTURACIÓN Y UNIFICACIÓN

Art. 61.-Reestructuración, Integración y Unificación de Lotes.

- a) De un lote de terreno se pueden separar fracciones para acrecentar otros colindantes, siempre que el lote de terreno cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas en estas normas.
- b) El lote de terreno cedente puede quedar con dimensiones menores a las reglamentarias únicamente si a juicio de la Dirección de Planificación y Administración Territorial se produce una mejora en la conformación de los lotes resultantes.
- c) Se admite la unificación de lotes de terreno aun cuando la resultante no se ajustara a las disposiciones de estas normas salvo que se establezcan normas diferentes en la zonificación.
- d) La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.
- e) Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial. (Art. 474 COOTAD).
- f) Acordada la realización de la reestructuración o unificación parcelaria, ésta será obligatoria para todos los propietarios o posesionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existente sobre ellos.

Art.62.- Subdivisión y Reestructuración de Lotes de Terreno Edificados.

Sólo se autorizará la subdivisión o reestructuración de lotes de terreno edificados, cuando se demuestre que las construcciones que se desean mantener se ajustan a la presente ordenanza, al Código de la Construcción y la Ley de Propiedad Horizontal.

SECCION VIII AFECTACIONES

Art. 63.-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 como bienes de dominio y uso público.

Los fraccionamientos que propongan con vías peatonales, teniendo en cuenta lo establecido en el capítulo de vías de esta ordenanza, deberán planificar un área de estacionamiento, considerando un parqueadero por cada lote de terreno, caso contrario no se aprobará el fraccionamiento.

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 cincuenta por ciento 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 que las afectaciones superen este porcentaje, deberá reducirse el porcentaje de área verde y en el caso que el área verde no sea del área del lote mínimo establecido para ese sector, el 15% del área útil será compensado en dinero según el avalúo catastral para cumplir con lo establecido en el Art. 424 del COOTAD.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, el GADBAS, 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.

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 distribuidas así: el 50% será destinado a vegetación y el 50% restante del área podrá ser cambiado 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.

Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, excepto cuando la superficie del área verde no alcance al área del lote mínimo establecido según la codificación cantonal, en cuyo caso se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral actualizado.

Art. 64.- No se exigirá el porcentaje de área verde cuando:

- a) Se solicite una nueva subdivisión de un lote de terreno que anteriormente fue subdividido y por el cual se realizó aportaciones globales de áreas verdes y comunales, y el titular del bien es el mismo;
- b) En las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías vehiculares, pasos laterales, canales abiertos, riberas de ríos, esteros o quebradas, las vecinas a áreas de riesgo o que presenten pendientes superiores al 30%, cuando las áreas de afectación sean mayores al 35% de la superficie total del predio, no se exigirá áreas verdes sino, únicamente el equipamiento comunal equivalente al 5% del predio a fraccionar.

Art. 65.- Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.- el mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al GADBAS, luego se suscribirá un convenio con los representantes del sector para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

Art. 66.- Es de prohibición absoluta ejecutar vías u obras de cualquier naturaleza, sortear y/o adjudicar parcelas o lotes mientras los derechos y acciones no haya sido materia de fraccionamiento aprobado por el GADBAS. El incumplimiento de esta prohibición dará lugar a los derrocamientos pertinentes o a la imposición de multas equivalentes al valor de lo construido en el caso de ejecución de vías u obras similares.

Art. 67.- Compensación por áreas verdes.- Casos en los que la contribución de áreas verdes y comunales para fraccionamientos pueden ser compensada

- Cuando el porcentaje de cesión sea menor al lote mínimo que establezca la zonificación, los propietarios pagarán esta obligación en dinero en efectivo, y de acuerdo al avalúo municipal.
- Cuando sea inconveniente para la ciudad por dificultad de acceso, presente pendientes mayores al 30%, que por su tamaño no pueda usarse para servicios

comunales, para lo cual se podrá compensar en dinero el equivalente al área verde producto de la subdivisión, de acuerdo al avalúo catastral.

Las compensaciones recaudadas serán asignadas a un fondo verde exclusivo para la provisión de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.

SECCION IX REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art.68.- Son sujetos a las normas de régimen de propiedad horizontal.- Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio comunal conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada, se sujetará a la zonificación del sector y aprobación de planos.

No cabe la constitución o declaratoria de propiedad horizontal sobre inmuebles situados fuera de las áreas urbanas o de expansión, descritas en el inciso anterior.

Art.69.-Disposiciones Generales.- Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y utilización del suelo, contemplados en la zonificación establecida en la presente ordenanza, así como en la ley de propiedad horizontal.

Art. 70.-La declaratoria de propiedad horizontal será aprobada por el GADBAS, y en ella se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial o de un conjunto mixto. Sobre la base de esta especificación se deberá elaborar el respectivo reglamento interno.

Art. 71.-En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes de uso común de todos ellos.

a) Se consideran bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, los muros, la

techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, entre otros, salvo lo dispuesto en el siguiente inciso.

- b) El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al valor del piso, departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local. En proporción a esta misma superficie, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento, reparación y al pago de servicios. El reglamento de copropiedad, podrá contemplar excepcionalmente alicuotas en relación al avalúo del inmueble.
- c) En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento, piso o local se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso, departamento o local a que acceden.
- d) Los bienes a que se refiere el inciso a), en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este 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.
- e) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización del GADBAS mediante el certificado de uso de suelo. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.

Art. 72.- Emisión de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal.- Será emitida mediante la expedición de la resolución administrativa correspondiente, dentro de la que establecerá las reglas de ajuste a este régimen, según se regula en la presente ordenanza, la Ley de Propiedad Horizontal, y su reglamento, previo informes favorables de la Dirección de Planificación y Administración Territorial y la Asesoría Jurídica, con los siguientes requerimientos:

1. Los planos de una construcción a declararse en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente, y se inscribirán en el registro de la Propiedad, conjuntamente con la resolución administrativa de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, según lo establece el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, que establece lo siguiente:

La construcción de un edificio de propiedad horizontal, una vez emitida la resolución administrativa, se protocolizará en una de las notarías del cantón, el plano general del edificio con las respectivas resoluciones y los reglamentos de Copropiedad, y se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto, a excepción del reglamento. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador.

Se protocolizará en la notaría, el plano general del conjunto, con las respectivas resoluciones y los reglamentos de Copropiedad, y se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador.

El plano contendrá los siguientes detalles:

- a) Ubicación y linderos del inmueble;
 - b) Cuadros técnicos en donde consten linderos, uso comunal, y alicuotas;
 - c) Ubicación y número que corresponda a cada piso, departamento o local; y,
 - d) Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.
 - e) Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.
2. Al conjunto de documentos exigidos, se adjuntarán además el reglamento interno de Copropiedad legalmente aprobado por el GADBAS conforme lo establece el artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal. Reglamento que además de las disposiciones emanadas por la municipalidad, deberá también sujetarse a lo previsto en el Art. 12 de la Ley antes mencionada.
 3. Para que una edificación pueda ser declarada en propiedad horizontal por la Municipalidad, deberá al menos haberse concluido como mínimo toda la obra civil (construcción en obra gris), así como las obras comunales complementarias.

Art. 73.-Edificaciones a construirse bajo el régimen de propiedad horizontal.- Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y ocupación del suelo, contemplados en los planos de zonificación establecidos en la presente ordenanza.

Art.74.- Número máximo de unidades en propiedad horizontal.

Grupo	Vivienda	Unidades de Comercio	Unidades de Oficinas
A	De 2 a 10	Hasta 20	Hasta 20
B	11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	21 a 40	41 a 80	81 a 160
D	41 a 70	81 a 140	164 a 280
E	>70		

En proyectos que van a ser sometidos al régimen de propiedad horizontal y que se encuentren dentro de los grupos del B al E, podrán ser ejecutados en etapas, dando así la posibilidad de que se puedan enajenar igualmente por etapas, y una vez concluida cada una

de ellas. En casos excepcionales, dentro de la categoría A, la Dirección de Planificación y Administración Territorial resolverá administrativamente sobre la solicitud presentada.

Art.75.- Espacios Comunales.- La construcción de los espacios comunales de uso general en las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular).

Art.76.-Espacios construidos.-Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a los requerimientos anteriores cumplirán las siguientes disposiciones especiales:

- a) Los grupos B, C, D y E constantes en el cuadro inmediato anterior tendrán un área para ser utilizada por el portero o conserje no menor a 9,5 m². (habitación y baño) conforme las dimensiones mínimas de los locales establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa en un área no mayor a 5 m². Además, el grupo B tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados. Para los grupos C, D y E la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados que pueden estar divididos y localizados hasta en cuatro sitios, no pudiendo cada uno de ellos tener un área menor a 100 m².; con sus respectivos artefactos sanitarios.
- b) Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción será contabilizada como parte del COS TOTAL y no será contabilizada en el número de pisos del edificio, y deberá mantener un retiro mínimo de 5 m del límite de la terraza hacia el retiro frontal.
- c) Los espacios comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja establecido por la zonificación. Esta área será contabilizada como parte del COS TOTAL.
- d) En los grupos C, D y E las edificaciones deberán estar dotadas de un espacio para depósito de basura con un área no menor de 4 m² y con un lado mínimo de 1.8 metros.
 1. Edificios para centros comerciales:
 - En general para centros comerciales se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios; sala que en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados. Los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en la presente

ordenanza sobre los requerimientos Mínimos de Estacionamientos y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

2. Para centros comerciales populares se requerirá que los proyectos contemplen:

- Baterías sanitarias, área de guardianía y de guardería infantil, mismas que deberán estar acorde a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
 - Oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 m² de comercios; en ningún caso estas dependencias serán menor a 20 metros ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados.
 - Estacionamientos para clientes, mismos que estarán de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- e) En edificios para oficinas se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de oficinas, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario);
- f) Para edificaciones de estacionamientos se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 metros cuadrados por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados;
- g) Para edificaciones de bodegas se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes. Los estacionamientos se calcularán de acuerdo a lo establecido en los Requerimientos Mínimos de Estacionamientos de la presente ordenanza y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo;

Art.77.-Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores observarán las siguientes disposiciones especiales:

1. Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal y estén comprendidos en los grupos B, C, D y E, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales;
2. Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, comprendidos en los grupo D y E, podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento de conformidad con las

Normas establecidas por el INEN y las constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

3. Medidores de agua potable y energía eléctrica individuales, ubicados en lugares que faciliten su lectura.
4. En caso de no disponer de red de alcantarillado, éstos deberán realizar redes por separado de aguas lluvias y de aguas servidas, con su correspondiente planta de tratamiento para el caso de aguas servidas;
5. Deberán contar con plan de contingencia.

Art.78.-Resumen de requerimientos.-

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
Espacios construidos	A	Ninguno	-
	B/C/D/E	Área mínima para conserje o guardia	9.50 m2 de área útil o guardiana en un área no menor a 5 m2.
	B	Sala de copropietarios.	No inferior a 20 m2.
	C/D	Sala de copropietarios	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 200 m2
	E	Sala de copropietarios/ sala de uso múltiple	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente, con un máximo de 400 m2. De acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
	Edificios para centros comerciales	Sala de copropietarios Baterías sanitarias, guardiana, oficina de administración. Estacionamiento para clientes.	1m2 por cada 50 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
			Centro comerciales populares: Sala de copropietarios, baterías sanitarias guardería infantil, guardiana oficina de administración, estacionamiento clientes.
	Edificios para oficinas	Sala de copropietarios. Guardiana, oficina de administración.	1 m2 por cada 50 m2 de oficinas, mínimo 20 m2, máximo 400 m2.

	Edificios de estacionamientos	Sala de copropietarios, baterías sanitarias, guardianía Oficina de administración.	0,50 m2 por cada estacionamiento, mínimo 20 m2 máximo 400 m2.
	Edificios para bodegas	Guardianía, oficina de administración, estacionamiento clientes.	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
Áreas verdes recreativas	A/B/C		10m2 por unidad de vivienda.
	D/E		8 m2 por unidad de vivienda.
Áreas de circulación peatonal y vehicular			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo

Art.79.-Áreas verdes recreativas para edificaciones con régimen de propiedad horizontal.- Los espacios denominados como áreas verdes y recreativas cumplirán con los siguientes parámetros:

- Las edificaciones de vivienda comprendidos en los grupos B, C, D y E tendrán un área recreativa mínima de doce metros cuadrados por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos, susceptibles de implantarse equipamientos.
- Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados o arborizados.
- En edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.
- En edificaciones nuevas las áreas verdes recreativas podrán localizarse y diseñarse específicamente para dicho fin en terrazas y/u otros pisos.
- En áreas urbanizables el área verde recreativa mínima será el 15% del área neta del terreno en todos los casos.
- A más de las áreas requeridas por la normativa, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal las áreas de protección de ríos y quebradas, siempre y cuando se establezcan los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser éstas áreas encespedadas y arborizadas.

Art.80.- Disposiciones comunes para la edificación bajo el régimen de propiedad horizontal.-

- a) Se entenderá por pasaje común, a una galería, escaleras, un zaguán o un patio de acceso libre para todos los copropietarios;
- b) Las unidades independientes pueden constituirse con pasillos que permitan la organización interna en dos plantas (tipo dúplex) con vinculación vertical interna, esta organización no implicará la modificación de corredores, galerías, escaleras, zaguanes, ni patios, debiendo respetarse la tipología arquitectónica y la expresión morfológica de fachadas, tanto exteriores como interiores;
- c) La circulación interior, tanto horizontal como vertical, tendrán mínimo 1 m. de ancho; y, se presentará un informe técnico sobre el estado de la estructura y la estabilidad de la edificación, mismo que será avalado por un profesional externo al GADBAS y aprobado por la Dirección de Gestión de Obras Públicas.

Art. 81.-Nuevos proyectos de edificación bajo el régimen de propiedad horizontal.-
Todo nuevo proyecto de edificación que se prevea realizar bajo el régimen de propiedad horizontal, además de la normativa antes indicada, deberá sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a) Los edificios se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en esta ordenanza y las normas específicas contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo;
- b) Presentarán planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas aprobados;
- c) Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente, así como tomas de agua en caso de incendio;
- d) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de bajantes o colectores del edificio;
- e) Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general;
- f) La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas de exteriores tendrán medidor exclusivo;
- g) En caso de sobrepasar los 450 m². de construcción o más de tres unidades de vivienda se exigirá planos y firma de responsabilidad de ingenieros eléctricos e hidro-sanitarios.
- h) Además para todos los casos se sujetará a las normas de construcción establecidas en el Código de Arquitectura y en las normas regulaciones y disposiciones de la Ley de Reglamento de Propiedad Horizontal.

Art.82.-Normas Técnicas.- Las normas técnicas de la presente ordenanza, se relacionan a los siguientes aspectos:

- a) **Condición estructural.-** Se cumplirá lo establecido en las normas INEN, en el código de la construcción del Ecuador y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo referente a las normas específicas de Construcciones Sismo Resistentes.
- b) **Obras de Albañilería.-** Podrán constituirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando, los entrepisos y las paredes entre unidades, tengan características constructivas que garanticen privacidad y un nivel de ruido de máximo 30 Db., con un espesor de paredes medianeras mínimo de 20 cm.; los entrepisos entre unidades, podrán ser de cualquier sistema o material compatible con el sistema soportante de la edificación, de tratarse de entrepisos de madera, se colocará un cielo raso, en cuyo interior se alojará material aislante acústico incombustible, con un nivel de ruido máximo de 40 Db. en todos los casos; en el caso que usaren técnicas especiales, el proyectista y constructor deberán demostrar la bondad del sistema propuesto.
- c) **Instalaciones Sanitarias.-** Las acometidas de agua potable y aguas servidas, serán centralizadas; cada unidad de vivienda, comercio u oficina deberá tener su medidor de agua potable individual, ubicado en un sitio de fácil accesibilidad y se sujetará a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- d) **Instalaciones Eléctricas.-** Las instalaciones eléctricas serán centralizadas; por lo que, cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado directamente del tablero general, el mismo que estará equipado con una caja metálica de seguridad. Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulos y espacios exteriores tendrán un tablero de servicio con medidor propio. El consumo será pagado proporcionalmente por los condóminos.
- e) **Instalaciones Especiales.-** Cumplirán de manera obligatoria con las normas de Arquitectura y Urbanismo e INEN, relacionado a Ascensores, Elevadores y Protección contra Incendios.
- f) **Servicios Colectivos.-** A más de lo establecido en el cuadro de requerimientos de espacios construidos, se cumplirá con lo siguiente:
- g) En edificaciones sujetas a propiedad horizontal se exigirá estacionamientos vehiculares de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza.
- h) Las áreas de lavandería y secado de ropa pueden incluirse en cada unidad de vivienda, de no ser así, se ubicarán en la terraza del edificio, cuya dimensión será de 6 m² en las plantas altas, con cerramientos que permitan el acceso exclusivo de cada unidad de vivienda.

CAPÍTULO VI NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN

Art. 83.-Coeficientes de ocupación del suelo.-En la determinación de coeficientes de ocupación del suelo se reconoce la definición del tratamiento urbanístico o territorial, la

interacción con las formas de ocupación y la altura de edificación propuestas, en este sentido se privilegia la intensificación de la ocupación en las áreas urbanas y sucesivamente su reducción en las etapas urbanizables hasta el área no urbanizable

Para la determinación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S. PB), no serán consideradas como áreas computables: los pozos de luz, ductos de ascensores, ductos de basura y ventilación, ductos de instalaciones eléctricas y sanitarias, parqueaderos; en edificaciones sometidas a régimen de propiedad horizontal, no serán computables las áreas comunales.

SECCION I RETIROS

Art. 84.-Retiros.- espacios urbanos que circundan las edificaciones para garantizar la luz y ventilación de los espacios internos de la edificación.

1) Retiros frontales.- Estos retiros serán ocupados con jardines a fin de tener una composición paisajística, se podrán pavimentar los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales. En ningún caso se permitirá la ocupación del retiro frontal con edificación que aumente el volumen edificado (**no se podrá construir escaleras**).

2) Retiros laterales y posteriores.- Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos, no pudiendo ser estos inferiores a tres metros. *Se puede cubrir los retiros laterales y posteriores en un 40% de la distancia del lado de la construcción que se quiera cubrir*, los materiales que se utilicen para la cubierta serán ligeros y desmontables, la cubierta deberá permitir el paso de luz, los laterales de la cubierta deberán permitir el paso total de aire para ventilación, razón por la cual en los retiros que han sido cubiertos, por ningún motivo se permitirá la colocación de paredes o tabiquería que incremente el volumen edificado, no se permitirá la construcción de escaleras en los retiros, dentro del porcentaje indicado se podrán construir losetas con perforaciones que permitan el paso de la luz, mismas que serán inaccesibles y su altura máxima será de 2.40m., en el caso que los lotes colindantes tengan cubiertos los retiros desde antes de la vigencia de esta ordenanza, será necesario un informe urbano por parte de un profesional externo al GADBAS, en el cual se realice un análisis urbanístico y la justificación del uso de los retiros, además las intervenciones que se realicen deberán garantizar las normas de confort con relación a la luz y la ventilación de los espacios internos de la construcción.

Los retiros en predios rurales atravesados o colindantes con vía menores a 6m. se establecerán en función de una afectación por ampliación de vía. Para proyectos turísticos en las zonas rurales (R) se establecerán retiros de acuerdo a un análisis técnico.

3) Excepciones.- En lotes de terreno que su lado frontal no supere los 8 metros se permitirá la ocupación del retiro lateral, como consecuencia en ese lote específico la forma de



implantación será continua con retiro frontal de 3m y posterior de 3m, el retiro frontal podrá ocuparse si la codificación lo permite.

En lotes de terreno que su área total no supere los 100 m², se permitirá el 88% del COS y de manera obligatoria se dejarán los pozos de luz y ventilación que garanticen en ingreso de luz y viento a todos los ambientes de la construcción, estos pozos de luz irán de acuerdo a lo establecido en el numeral 8 del art 79 de esta ordenanza.

SECCION II DE LA CONSTRUCCIÓN

Art.85.- Se presentan los requerimientos mínimos que se deben considerar al momento de edificar.

1. **Cerramientos.-** Los muros divisorios entre predios y el cerramiento frontal podrán construirse hasta una altura máxima de 2,50 metros, debiendo en zonas residenciales mantener en el retiro frontal un muro cerrado de 1 metro de alto y la altura restante sea transparente, además siempre se buscará la similitud con los cerramientos circundantes
2. **Ventanas.-** No se permitirá ventanas a menos de 3 metros de distancia entre el lindero y la construcción que las contenga.
3. **Voladizos.-** Es todo elemento construido, abierto o cerrado, que sobresalga del plomo de la edificación en lotes cuya forma de ocupación sea en línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habitables volados en un metro máximo a partir de la primera planta alta debiendo mantener una altura libre mínima de 2.80 metros desde el nivel de la acera, demás se realizará una inspección para verificar el tamaño de la acera, en el caso que la acera sea menor a un metro, el volado será 30 cm menos que el ancho de la acera.; las dimensiones indicadas se podrá modificar de acuerdo a un informe técnico, elaborado por un profesional externo al GADBAS y aprobado por la Dirección de Planificación y Administración Territorial, en el que justifique los cambios en volados, estos no podrán tener una distancia mayor al ancho de la acera, en estos informes se considerarán las construcciones aledañas.

Igualmente en sectores que tienen retiros frontales se permitirá voladizos de máximo 1.20m. de distancia a partir de la primera planta alta debiendo mantener una altura libre mínima de 2.80 metros desde el nivel de la Planta Baja. Se permitirá más metros de volado siempre y cuando no afecte a los retiros planteados en esta normativa, y con el art 922 de Código Civil.

En retiros laterales y posteriores, no se permitirán volados de ningún tipo, salvo para los lotes de terreno tengan construcciones o se hayan planificado construir

dejando una distancia mayor a 4m distancia medidos desde la construcción hasta el lindero. El voladizo podrá tener un ancho máximo de 1 m. Se podrá permitir volados de hasta 1.40m con la finalidad de mejorar la presentación en fachada, es estos volados no se permitirá la construcción de ventanas para cumplir con el art 922 de Código Civil.

En sectores donde las vías, pasajes, callejones, senderos, escalinatas que sean menores a 6m de ancho, no se permitirán voladizos de ningún tipo.

4. **Alturas de edificación.**- En terrenos planos la altura máxima de edificación se mantendrá la propuesta de acuerdo a la codificación y zonificación planteada, y se medirá desde el nivel de la acera.

La altura máxima de la edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en todas las direcciones de su topografía.

En terrenos con pendiente positiva o negativa, la edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrazados cuya longitud horizontal mínima será de 3 metros y máxima de 15 metros en dirección de la pendiente.

En terrenos con pendiente positiva y cuando se realicen excavaciones totales que nivelen el terreno a la altura de la acera o se construyan terrazas mayores de 15 metros, la altura máxima de la edificación se medirá desde el nivel de la acera.

En terrenos con pendientes positivas y negativas siempre que la topografía del terreno en retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros sobre y bajo la rasante de la vía y no se recurra al desbanque de terreno (positiva), la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables como garajes y accesos cubiertos en la altura máxima de un piso sobre y bajo la rasante de la vía.

5. **Terrazas.**- En las terrazas se permitirá la construcción de la tapa grada únicamente y se podrá colocar una cubierta translúcida de máximo 36m², los materiales que se utilicen para la cubierta serán ligeros y desmontables, la cubierta deberá permitir el paso de luz, los laterales de la cubierta deberán permitir el paso de aire para ventilación.
6. **Altura de entrepiso.**- Esta altura podrá ser variable de acuerdo al diseño arquitectónico siempre y cuando se cumpla con la altura máxima según la codificación y zonificación planteada. Por ningún motivo se permitirá una distancia de entrepiso inferior a 2.40m.
7. **Ductos.**- para instalaciones eléctricas o sanitarias, de acuerdo al proyecto, el ducto deberá tener un espacio libre de mínimo de 60cm x 60cm.



8. **Patios Auxiliares o Pozos de Luz y Ventilación.-** Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en los lotes de terreno, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio urbano. Los patios auxiliares o pozos de luz y ventilación tendrán una superficie mínima de la siguiente manera: para edificaciones de hasta 2 pisos, tendrán una área mínima de 6m² y de lado mínimo 2m; y para edificaciones de 3 pisos una área mínima de 9m², de 3 pisos en adelante tendrán una área mínima de 12m² y de lado mínimo 3m. Los patios auxiliares o pozos de luz y ventilación podrán ser techados siempre y cuando se deje aberturas a los costados para circulación del aire de ventilación.
9. **Servicios Básicos.-** Para la aprobación de construcciones se verificará que el lote es dotado de Agua Potable y alcantarillado sanitario, en el caso de no contar con alcantarillado sanitario el propietario deberá construir un pozo séptico.
- 10. Desbanques.-** Para la autorización de desbanques se requerirá de un informe del Departamento de Gestión de Obra Pública, en el cual deberá constar las obras civiles a realizarse para dar seguridad a lo construido, sea en el mismo predio o de sus colindantes, además del informe técnico por parte de la Jefatura de Medio Ambiente en el cual conste las precauciones que debe tener o la exigencia de obtener los permisos por parte del Ministerio regulador (Uso controlado de explosivos). No se permitirá ningún tipo de desbanque mientras no justifiquen con un proyecto y cuenten con la autorización respectiva del departamento de Gestión de Obras Públicas, y del Departamento de Planificación y Administración Territorial. De generarse algún tipo de afectación a infraestructura pública o privada será de responsabilidad de quien solicite el permiso para el desbanque.

CAPÍTULO VII DE LAS VÍAS Y LOS ESTACIONAMIENTOS

SECCION I DE LAS VIAS

Art.86.-Clasificación.- Las vías se clasifican de acuerdo con su función, como integrantes de las redes Primaria, Secundaria y Terciaria.

1)Red Vial Primaria (vía arterial)

- a) Composición: Está integrada por avenidas de tránsito rápido
b) Función: Prolongar, dentro de la Ciudad, los accesos que vinculan a ésta con su región y el resto del país, distribuir el tránsito regional a la Red Secundaria y permitir el rápido ingreso y egreso a las áreas centrales.

En Baños de Agua Santa: Av. Amazonas

2) Red Vial Secundaria (vía colectora)

a) Composición: Está integrada por las avenidas de mano única, las de doble mano con o sin giro a la izquierda y las calles o pares de calles de distribución

b) Función: Son colectoras y distribuidoras que conectan los centros generadores de tránsito entre sí con la Red Primaria. Absorben el máximo caudal de transporte público automotor y sirven de interconexión entre diferentes áreas urbanas.

En Baños de Agua Santa: Calle Espejo, Calle Juan Montalvo

3) Red Vial Terciaria (vía local)

a) Composición: Está integrada por las calles de acceso o servicio local, los pasajes y las calles peatonales.

b) Función: Servir al tránsito local.

En Baños de Agua Santa: Pertenecen a esta Red todas las calles de la Ciudad que no integran las redes primaria o secundaria;

4) Vías Semipeatonales

Estas vías son de uso vehicular restringido a un carril, y uso peatonal;

En Baños de Agua Santa: entre Calle Espejo y Vicente Rocafuerte las calles Pedro Vicente Maldonado, Thomas Halflants, Eloy Alfaro, 16 de Diciembre y 12 de Noviembre; entre las calles Pedro Vicente Maldonado y 12 de Noviembre las calles Oriente, Ambato, Vicente Rocafuerte, pudiendo prolongarse en función de la planificación urbana de la ciudad.

5) Vías Peonales

Estas vías son de uso exclusivo para el tránsito peatonal. Eventualmente pueden ser utilizadas por vehículos que circulan a baja velocidad y en determinado horario, para recolección de basura, emergencias médicas, bomberos y policía; y,

6) Ciclo Vías:

Están destinadas al tránsito de bicicletas conectan generalmente a las áreas residenciales, transporte colectivo, trabajo y pueden tener funciones de recreación e integración paisajística.

SECCION II

DE LAS NORMAS APLICABLES AL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VÍAS

Art.87.-Diseño y construcción de vías urbanas.-se regirá por las disposiciones pertinentes constantes en las normas técnicas nacionales y a las especificaciones de la presente ordenanza.

Especificaciones mínimas de vías.

Tipo	Sentido Vial	No. Carriles por sentido	Ancho carril (m)	Carril Estacionamiento (m)	Acera	Ancho de acera (m)	Cuneta	Parterre (m)	Ancho mínimo (m)
ARTERIAL PRINCIPAL	Doble Vía	2	3		Si	2	Si	2	18
COLECTORA	Doble Vía	1	3.5	2	Si	2	Si	2	17
LOCALES A	Una Vía	1	3.5	2	Si	2	Si	-	9.50
LOCALES B	Una Vía	1	3	2	Si	1.5	-	-	8
LOCALES C	Una Vía	1	3	-	Si	1.2	-	-	6
PEATONAL /VEHICULAR A	Doble Vía	1	3	-	Si	1.5	-	-	7.5
PEATONALES	Doble Vía	-	-	-	-	-	-	-	3
ESCALINATAS	Doble Vía	-	-	E-	-	-	-	-	2,4
CICLOVIA	Doble Vía	-	-	-	-	-	-	-	2

En el caso de urbanizaciones y fraccionamientos en el área urbana el diseño y construcción de las vías locales, peatonales y escalinatas deben ser realizadas por el proyectista, sujetándose a las disposiciones de las normas técnicas y urbanísticas de esta ordenanza y las disposiciones que contienen en la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial.

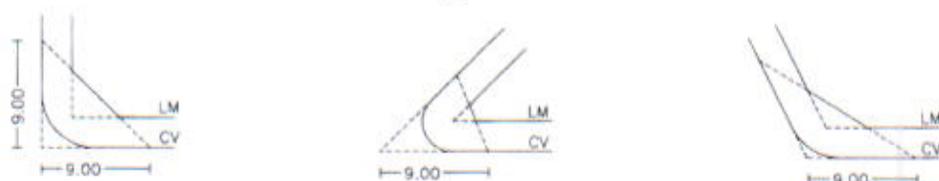
Art.88.-De los pasajes peatonales: Se aceptarán pasajes de 3 m. de ancho hasta 30 m. de longitud.

Art.89.-En el caso de que una vía no se conecte con otra deberá planificarse una curva de retorno vehicular con la calzada de 6m de radio y aceras de 1.2m de ancho.

Art. 90.-Las normas de diseño geométrico de las vías.- se someterán a las siguientes disposiciones:

- Acera: ancho mínimo debe regirse al cuadro, la dimensión dependerá básicamente del tráfico peatonal previsto; en las esquinas se debe prever rampas de acceso para personas con movilidad reducida con 10% de pendiente y un ancho no menor a 90cm.
- Ancho de carril: el ancho deberá regirse al cuadro;

- Ancho de calzada: dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y del tráfico pertinentes y de acuerdo a cada caso;
- Parterre: se recomienda un ancho mínimo de 2 m;
- Radio de ochava: se considerarán las siguientes medidas:



Art.91.-Los derechos de vías.- Deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el MTOP y para el caso de vías rurales y/o caminos vecinales en el sector rural el derecho de vía será de nueve (9) metros contados desde el eje de la vía.

SECCION III DE LOS ESTACIONAMIENTOS

Art.92.-Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos.- Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos se seguirán las reglas generales contenidas en esta ordenanza:

CUADRO: REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE ESTACIONAMIENTOS POR USOS Y CANTIDAD MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS			
USO	GENERAL	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
1. Uso residencial			
Vivienda menor de 100 m ² de área total.	1 por cada 2 viviendas	1 c/8 viviendas	Líneas de vi
Vivienda mayor de 65 m ² hasta 120 m ² de área total.	1 por cada vivienda	1 c/8 viviendas	
Vivienda mayor a 120 m ² de área total.	2 por cada vivienda	1 c/4 viviendas	
2. Uso comercial y de servicios			
Centros de diversión	1 por cada 10 asientos		
Oficinas administrativas, oficinas administrativa en general; y, comercios menores a 250 m ² .	1 por cada 50 m ² + 1 por la fracción mayor o igual a 25 m ² .	1 c/200 m ²	
Comercio de menor escala hasta 500 m ² .	1 por cada 25 m ² .		10% del área construida en planta baja
Centros de Comercio de hasta 1.000 m ² .	1 por cada 20 m ² .		10% del área construida en planta baja
Centros comerciales mayores	1 por cada 15 m ² .		10% del área



a 1000 m2.			construida en planta baja
Alojamiento	1 por cada 4 habitaciones		Dentro del predio
3. Equipamientos y Servicios			
Educación Preescolar y Escolar Secundaria Superior	2 por cada aula 5 por cada aula 10 por cada aula	4 8	Dentro del predio Dentro del predio Dentro del predio
Cultural, bienestar social, recreativo y deportes y, religioso.	1 por cada 25 asientos		Dentro del predio
Salud	1 por cada 4 camas (2)	1por c/10 camas	Dentro del predio

Art. 93.-Cuadro de Estacionamientos Mínimos Requeridos

USO	GENERAL	NUCLEO CENTRAL	VISITANTES
1.- vivienda			
Menor de 60 m2	1 por cada 2 viviendas	1 por cada 5 viviendas	1 por cada 6 viviendas
Mayor 60 y menor de 110m2	1 por cada vivienda	1 por cada 4 viviendas	1 por cada 6 viviendas
Mayor a 110 m2	Mínimo 1 por cada vivienda	1 por cada 4 viviendas	1 por cada 4 viviendas

En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda no se requieren estacionamiento para visitas.

2.- Comercio y servicios				
USO	GENERAL	NUCLEO CENTRAL	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
Centro de diversión	1 por cada 15 asientos			
Oficinas administrativas y comercios menores hasta 250 m2	1 por cada 50 m2	1 por cada 50 m2	1 por cada 200 m2	
Comercio de menor escala hasta 500 m2	1 por cada 25 m2	1 por cada 50 m2		10% del área construida en planta baja
Centros de comercio hasta 1000 m2	1 por cada 20 m2	1 por cada 25 m2		10% del área construida en planta baja
Centro de comercio mayores a 1000 m2	1 por cada 15 m2	1 por cada 20 m2		10% del área construida

				en planta baja
Alojamiento	1 por cada 5 habitaciones	1 por cada 10 habitaciones		Dentro del predio

3.- Equipamiento y servicios				
USO	GENERAL	NUCLEO CENTRAL	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
Educación: preescolar, escolar, secundaria y superior	2 2 por cada aula 5 p 5 por cada aula a0 p 10 por cada aula	1 por cada 1000 m2 de construcción		Dentro del predio
Culto y cultural	1 por cada 25 asientos	1 por cada 50 asientos		Dentro del predio
Salud	1 por cada 4 camas	1 por cada 10 camas	1 por cada 10 camas	Dentro del predio

4.- Industrial y bodegas		
USO	GENERAL	CARGA Y DESCARGA
industrial	2 por cada 200 m2 de construcción	Dentro del predio

Art.94.-Reglamentación de estacionamientos.- Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios:

- El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazuelas, parques, parterres ni pretiles y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frentes a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía,
- Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de 3 metros desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En las áreas en las que la forma de ocupación de la edificación sea a línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a partir de una profundidad de tres metros (3,00m) de la línea de fábrica;
- El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3,00m);
- Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible y audible para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos;
- En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros laterales. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de dos metros cuarenta



- centímetros y máxima de tres metros y medio siempre y cuando sea inclinada y concuerde con lo establecido en lo dispuesto en el numeral 2 de retiros art 78.
- f) Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o permiso de construcción, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en la Normas de Arquitectura y Urbanismo, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta ordenanza y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a centros de diversión: discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, coliseos, estadios, mercados;
 - g) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa del Departamento de Planificación, La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros;
 - h) En inmuebles consolidados y catalogados como rehabilitables no se exigirán áreas de estacionamientos si es que técnicamente no es factible ubicarlos;
 - i) No se permite la ocupación de la acera, como estacionamiento de vehículos.

CAPÍTULO VIII DE LAS AREAS DE PROTECCIÓN Y EL PAISAJE

SECCIÓN I De las Franjas de Protección

Art.95.-Protección de la vegetación, espacios y elementos naturales.- El derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la vida, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y elementos naturales.

Para el efecto se establece la siguiente clasificación:

- a) **Áreas de Protección Ecológica:** son aquellas no edificables destinadas a la protección y control ambiental tanto urbano como suburbano. Esto es parques naturales, riberas de ríos, quebradas, laderas, etc. ;
- b) **Áreas de Valor Paisajístico:** son los espacios que, en razón de sus cualidades paisajísticas contienen un destacado rango en el entorno urbanístico; y,
- c) **Elementos Naturales:** son aquellas singularidades naturales con evidente valor ambiental (vegetación particularizada e hitos naturales simples).
- d) Los usos y la conservación de estas áreas, paisajes y elementos naturales, vinculados a las áreas pobladas, serán protegidos mediante planes de manejo específico en cada caso, las responsabilidades de mantenimiento será mediante un convenio entre el GADBAS y los moradores del sector.

SECCION II

Ordenación del paisaje

Art. 96.- Son áreas destinadas a cumplir con la ordenación del paisaje.- Aquellas que deben cumplir las condiciones de uso del área en que se localice cuando sea compatible con el nivel de protección asignado. Las actuaciones y medidas enunciadas velarán por el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos del suelo. Los planes y proyectos de desarrollo deberán contener estudios del paisaje que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje de las actividades urbanísticas a desarrollar. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieren situadas, y a tal efecto:

- Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o histórico, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones; y,
- En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas o tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la tipografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberán realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en la correspondiente solicitud de permiso.

Art.97.-Del uso de las áreas de protección ecológica.-Para la preservación del ambiente o del entorno natural, el planeamiento territorial y urbanístico podrá delimitar áreas de protección ecológica, de reserva y/o de riesgos, en las que estará prohibido cualquier utilización que ocasione transformación de las características morfológicas, transformación de la vocación natural del suelo, o de impactos ambientales negativos. Su uso será reglamentado a través de la zonificación.

De la vegetación existente tanto en espacio público como en privado deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones, deberá solicitarse autorización del GADBAS, el que a través de la Jefatura de Medio Ambiente emitirá el respectivo permiso.

En todos los predios, sus propietarios están obligados a arborizar.

Toda obra de conservación, recuperación o nueva edificación deberá tomar en cuenta la protección de la vegetación, que viene a constituir parte del patrimonio arbóreo y natural, muy especialmente las especies autóctonas y tradicionales, estos deberán constar en los planos de levantamiento del estado actual.

Todos los taludes que no requieren muros deberán estar cubiertos por la vegetación propia del sector.

Las áreas no ocupadas con edificación, deberán tener vegetación en por lo menos un 70%.

Art.98.-De la regulación y delimitación de la extensión del dominio de las riberas de los ríos.- Constituyen bienes de uso público las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas.

La franja de protección para lechos de agua es de 15m. de ancho medidos horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de las márgenes de los cuerpos de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual.

Si se trata de un río, esta franja se extenderá a 30 m. conforme lo estipula en proyección horizontal desde sus riberas, y que no podrá ser ocupada con construcciones ni instalaciones cubiertas de ninguna naturaleza, adicionalmente, en el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 45 grados, la franja de protección será toda el área comprendida entre las márgenes y los bordes superiores del talud además de considerarse una franja de 10 metros de ancho, medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua.

En el caso específico del Río Pastaza en el área Rural del Cantón Baños de Agua Santa la franja de protección será de 50m., medidos a partir de la línea de máxima creciente promedio anual, en el caso que la máxima creciente límite con un talud debe considerarse una franja de protección de 10 metros de ancho, medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que pueden dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquier sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.

En cuanto a las obras en riberas de ríos y quebradas, excepcionalmente y siempre que sea para uso público, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación y deportivas, en las riberas, zonas de remanso y protección, lechos de los ríos, esteros, quebradas y humedales, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y la aprobación por parte del GADBAS. queda prohibido dificultar el curso de las aguas de los ríos o estrechar su cauce o causar daño a las propiedades vecinas, no se permitirá la construcción de viviendas.

En el caso de proyectos de entes privados para utilización exclusiva y temporal, deberán solicitar aprobación por parte del GADBAS y deberán realizar el pago de la regalía determinada por el Departamento Financiero de la municipalidad.

El en caso de los taludes que bordean las riberas de los ríos sean rocosos o superen los 30 metros de alto, las construcciones no podrán implantarse a menos de 10 metros de distancia del borde superior del talud, a excepción de sitios en los que será posible y se lo justifique por medio de un informe emitido por un técnico externo al GADBAS, el mismo que a su vez será verificado por la Dirección de Gestión de Obras Públicas y la Unidad de Gestión de Riesgos, los cuales emitirán los informes técnicos pertinentes.

Art. 99.-Quebradas y Laderas con sus Franjas de Protección.- Si se trata de una quebrada, la franja mínima de protección será de diez metros. Se constituirá obligatoriamente en vía en caso de habilitación o subdivisión del suelo, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud.

- a) En caso de que la pendiente tenga más de 30 grados, sea inestable la franja de protección será de 15 m.;
- b) En caso de que la pendiente sea menor a 30 grados la franja de protección será de 10 m;

Art. 100.-Taludes con sus Franjas de Protección.- Cuando un lote limita con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, ésta longitud podrá ser menor o no existir, cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes.

En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios.

Todos los taludes cuya altura no sea mayor a cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Art. 101.-Fajas de protección especial.- se consideran franjas de protección especial a las franjas que protegen de líneas de transmisión eléctrica, oleoductos, acueductos, poliductos y canal de riesgo.

Art. 102.-Ancho de Franja Protección Especial.-

Franjas de Protección Especial	Ancho de Franja de Protección
Línea de Transmisión San Francisco-Totoras (230kv)	Desde el eje 15m. a cada lado del eje
Línea de Transmisión Totoras-Agoyán (138kv)	Desde el eje 10.00 m. a cada lado del eje.
Línea de Alta Tensión (69kv)	Desde el eje 8.00 m. a cada lado del eje.

Art. 103.-Faja de protección de líneas de alta tensión.- La imposición de servidumbre sobre los predios en los cuales se construirán las variantes de la línea de transmisión, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley para la Constitución de Gravámenes y Derechos Tendientes a Obras de Electrificación, especialmente según lo mandado en su art. 10 y siguiendo las normas técnicas establecidas para líneas de transmisión de 138kv, cuyos parámetros principales son los siguientes:

- La servidumbre comprenderá una franja de 20.0 m de ancho, 10.0, a cada lado del eje; solamente en la franja central de 5.0 m, esto es 2.5 m, a cada lado del eje de la línea, se autorizará el desbroce y corte total de la vegetación, en los 15 m restantes se permitirán cultivos de hasta 4.0 m de altura.
- La distancia del punto más bajo de la línea hasta el punto más alto de la vegetación será como mínimo 4.0 m, mientras que la distancia mínima entre el conductor y el suelo, dentro de la franja de servidumbre, será de 8.0 m.
- No se permitirá ningún tipo de construcción y/o vivienda dentro de la franja de servidumbre.
- El GADBAS no conectará las instalaciones hidro-sanitarias de las construcciones que se hayan construido bajo las líneas de alta tensión, incumpliendo lo dispuesto en este artículo, a las redes públicas de alcantarillado y agua potable.

**CAPÍTULO IX
NORMAS ADMINISTRATIVAS.**

Art.104.-Responsabilidad del Profesional.- Con el fin de garantizar la seguridad de los ciudadanos, toda construcción que se realice dentro del Cantón, deberá ser ejecutada por profesionales calificados y registrados en el GADBAS.

- Para que un arquitecto pueda realizar trabajos de Arquitectura y Urbanismo que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Baños de Agua Santa. Tales trabajos se realizarán de

- acuerdo a las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Arquitectura y su Reglamento;
- b) Para que un Ingeniero Civil pueda realizar trabajos de diseño de Ingeniería, sea estructural, sanitaria, vial, que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Baños de Agua Santa. Los trabajos de Ingeniería Civil se realizarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Ingeniería Civil;
 - c) El GADBAS determinará los casos que requiera la actuación de otros profesionales especializados para diseños específicos de acuerdo a sus competencias en: ingeniería eléctrica, electrónica, mecánica, de comunicaciones, ambiental y otros, para cuyo efecto se requerirá, estar registrados en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Baños de Agua Santa y actuarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente;
 - d) Para trabajos de construcción en el cual se requiera autorización municipal debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un arquitecto o ingeniero civil en calidad de Director de Obra, registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Baños de Agua Santa, de acuerdo a las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional;
 - e) Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario y el arquitecto, ingeniero y profesional calificado y deben indicarse también sus nombres, direcciones y números de registro de acuerdo a las Leyes de Ejercicio Profesional.
 - f) La dirección técnica y ejecución de los trabajos de una obra hasta su total terminación deberá hallarse a cargo de uno de los profesionales asignados para tal efecto en este artículo, el mismo que será responsable por:
 - Perjuicios a las edificaciones o predios aledaños,
 - Falta de precauciones en la construcción o en la calidad de los materiales empleados que puedan afectar a terceros,
 - Alteración de los planos aprobados,
 - Inobservancia a las disposiciones de la presente ordenanza.
 - a) Los levantamientos planimétricos deberán ser realizadas únicamente por un arquitecto urbanista, ingeniero civil, Ing. geógrafo, topógrafo según indique las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional.

Art.105.-Del Registro Municipal de los Profesionales.-Para que los profesionales citados anteriores, puedan registrarse en el GADBAS, se requiere que ostenten título profesional debidamente otorgado por las Universidades y Escuelas Politécnicas del Ecuador certificado por el SENECYT. El GADBAS a través del Departamento de Obras Públicas, extenderá al profesional un carnet que acredite su correspondiente registro. Los registros municipales de profesionales, efectuados con anterioridad a la aprobación y vigencia de esta ordenanza, tienen plena validez.

En todos los casos para el registro Municipal correspondiente deberán presentar la siguiente documentación adicional.

- a) Solicitud dirigida al Director de Obras Públicas.
- b) Certificado de no adeudar al Municipio.
- c) 2 fotografías tamaño carnet.
- d) Copia de la cédula de identidad y papeleta de votación
- e) Deberá cancelar el valor del 5% de una Remuneración Básica Unificada vigente, por concepto del registro municipal del profesional.
- f) Impresión o copia certificada del Registro en el SENECYT

Art.106.-Obligación del constructor.-El constructor está obligado a cumplir los siguientes requerimientos cuando la construcción supere los 36 m² de construcción:

- a) Colocar un letrero en el predio donde se va a construir antes de iniciar la obra, en él debe constar la identificación del proyecto, nombre del responsable técnico y el número del permiso de construcción;
- b) Mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales aprobados por el GADBAS;
- c) Proteger a la construcción con cerramiento o vallas provisionales de seguridad.
- d) Para otorgar el Permiso de construcción de una Obra, el propietario deberá presentar el Compromiso De Dirección De Obra por parte de un profesional registrado en la municipalidad y el propietario.
- e) El personal de trabajo deberá usar vestimenta y accesorios de seguridad.

CAPÍTULO X PROCEDIMIENTOS

SECCION I GENERALIDADES

Art.107.- Permisos.-Se requerirá permisos en los siguientes casos:

- a) En todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación del suelo, movimientos de tierras, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la administración pública o entidades del sector público;
- b) En toda obra pública;
- c) En toda construcción y ocupación de edificación con usos residencial, comercial y de servicios, industrial, de equipamiento, de protección natural, entre otros.

Art.108.-Los trabajos de planificación arquitectónica y de diseño especializado.- ya sea de ingeniería, estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicación, para lo cual se requiera de aprobación municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un

profesional arquitecto o ingeniero civil, de acuerdo con las leyes de ejercicio profesional, el mismo que deberá estar debidamente registrado en el GADBAS.

Art.109.-Trabajos que requieren aprobación y autorización del GADBAS.- Como son: fraccionamiento territorial realizado mediante proyectos de lotización, urbanización, subdivisión de un terreno, reestructuración parcelaria, integración de parcelas; construcción de nuevas edificaciones; ampliación, modificación, reparación, derrocamiento o reconstrucción de edificaciones existentes, construcción de cerramientos, entre otros, requieren la aprobación y autorización municipal a través del Departamento de Planificación y Administración Territorial; para lo cual se debe cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en la presente ordenanza y en el Código de la construcción del Ecuador.

Art.110.-Las edificaciones pueden realizarse con aprobación municipal bajo tres formas de intervención.-

1.- Trabajos varios: Para construcciones livianas nuevas menores a 36 m², este permiso se otorgará por una sola vez cuando sea para construcción de Construcciones livianas (mediagua); cuando se requiera construir muros de contención se requerirá un esquema gráfico arquitectónico y los planos estructurales (de ser necesario) que indique lo que va a realizar bajo responsabilidad de un arquitecto o ingeniero civil.

Se requiere de esta autorización para construcción de: establos, galpones avícolas, galpones porcinos, invernaderos, que no superen los 100 m², en estos casos se deberá presentar un plano arquitectónico que contenga la implantación; colocación o cambio de cubierta, cerramientos, consolidación de muros, enlucido de paredes, colocación de puertas mecánicas, reparación de instalaciones eléctricas y sanitarias, mantenimiento de construcciones, entre otras (Obras civiles menores que necesiten intervención técnica); además de demolición de construcciones existentes y desbanques. Estos trabajos deberán estar dentro de lo que permite la zonificación, uso de suelo y morfología del sector. Los trabajos antes mencionados en el caso de realizarse sobre un bien declarado como propiedad horizontal serán posibles siempre y cuando no se los realice sobre áreas comunales y exista la aprobación de los copropietarios de acuerdo a la ley de PH. **Se pedirá certificado de normas particulares o línea de fábrica solo para cerramientos.** Si el terreno tiene afectación deberá entregarla primero al municipio para que obtenga el permiso de Trabajos Varios.

2.- Con aprobación de planos arquitectónicos y estructurales: Todo tipo de construcción que requiera un sistema estructural o construcciones que superen los 36m² deben ser ejecutados bajo la responsabilidad de un arquitecto e ingeniero civil respectivamente;

Las reparaciones y modificaciones que impliquen cambios de uso en la edificación o en el predio, y cambios en las fachadas, igualmente requerirán de la presentación de planos arquitectónicos e informe estructural según corresponda.

3.- Para obras menores.- como reparaciones, adecuaciones interiores, cambios de cielo raso, cambios de puertas internas, cambios de ventanas, entre otros; que no modifiquen fachadas o atenten la estabilidad de la edificación, no será necesario la obtención de ningún permiso por parte del GADBAS.

SECCION II CERTIFICADOS, REQUISITOS Y TASAS

PARRAFO I CERTIFICADOS DE NORMAS PARTICULARES

Art.111.-Certificado de Normas Particulares o Formulario de Línea de Fábrica.-El o los interesados, deberán obtener de la Municipalidad, el Certificado de Normas Particulares o Formulario de Línea de Fábrica, documento que contiene especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo y edificar, como son: fraccionamiento mínimo de la parcela, frente mínimo o proporción de la parcela, afectación por vías, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y otras especiales; especificaciones obligatorias para la construcción de un edificio, su altura máxima, los retiros obligatorios, los usos, y además las regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por líneas de alta tensión, zonas de riesgo o esté ubicado en zona de protección.

Este certificado, tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición y podrá tener el carácter de UNICA, es decir podrá ser de utilidad para varios trámites municipales mientras se encuentra vigente, siempre que esta esté a nombre del interesado.

Art.112.-El Informe de Normas Particulares o Formulario de Línea de Fábrica se emitirá solamente en los casos que se detallan a continuación:

- a) Procesos para traspaso de dominio,
- b) Aprobación de planos para edificación,
- c) Permisos para construcción de cerramientos,
- d) Urbanizaciones, tanto en el área urbana como de expansión,
- e) Aprobación de fraccionamientos,
- f) Fraccionamientos agrícolas,
- g) Inscripciones tardías en el Registro de la Propiedad
- h) Propiedad Horizontal
- i) Trámite Instituciones Financieras.

Para el trámite de transferencia de dominio de acciones y derechos no se solicitará dicho formulario a menos que se consolide el 100% de las mismas.

Art.113.-Requisitos para la obtención del Certificado de Normas Particulares o Formulario de Línea de Fábrica.- el usuario deberá presentar los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida a la Director o Directora del Departamento de Planificación y Administración Territorial.
- Copia de la Cedula de Identidad y Papeleta de Votación del o los propietarios en el caso de venta de terreno se requiere también del comprador y su cónyuge.
- Certificado de No adeudar al Municipio del Propietario/os y sus conyugue/es, en el caso de venta de terreno se requiere también del comprador y su cónyuge. (se lo obtiene en la Ventanilla de Recaudación).
- Formulario del Línea de fábrica(se lo obtiene en la Ventanilla de Recaudación).
- 1 Copias de escritura.
- Original y 1 Copia de certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad Actualizado
- Carta de pago del impuesto predial actualizado.
- 4 Levantamientos Planimétricos del Terreno, impresos y archivo magnético que deben estar georeferenciados actualizados (DATUM WGS84) o de hasta de 1 año atrás, siempre que no haya transferencia de dominio, en Formato A3; la información que debe contener el levantamiento es: Cuadro de áreas(área útil, área afectada y área total), Cuadro de Linderos, Nombres de los colindantes, Firma con esferográfico de color azul del profesional responsable y del propietario/os, casillero de certificación de que por el predio NO cruzan cables de alta tensión, en el caso que crucen cables de alta tensión deben constar en la planimetría e identificar su voltaje.
- Todo lo antes indicado en una carpeta de cartón color azul

En el caso que el levantamiento planimétrico no coincida con las medidas que se detallan en la escritura o cuando la escritura no dimensione los linderos o especifique áreas exactas, el propietario/os deberá Regirse a lo establecido en la "Ordenanza que establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencia de superficie de terreno urbano y rural en el cantón baños de agua santa, provenientes de errores de cálculo o medidas".

Art.114.-Tasa por emisión del Certificado de Normas Particulareso Formulario de Línea de fábrica.- Tasa para emisión del Certificado de Normas Particulareso Formulario de Línea de fábrica urbana será de 25 centavos de dólar por metro lineal del o los bordes del predio que estén ubicados al frente a la calle de acceso, con un mínimo de 2.00 dólares en predios menores a 8 metros de frente hacia la o las calles.

Tasa para emisión del Certificado de Normas Particulareso Formulario de Línea de fábrica rural (Sectores R) será del 5% del Salario Básico Unificado.

PARRAFO II CERTIFICADOS DE USO DE SUELO

Art.115.-Certificado de Uso de Suelo.-El Certificado de Uso de Suelo es el documento en el cual el GADBAS autoriza el uso de edificaciones para las diferentes actividades que se desarrollan en el cantón, tales como; actividades comerciales, recreativas, educativas, de seguridad, de bienestar social, culturales, funerarias, de culto y administrativas.

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, lote, edificio, estructura, instalaciones o parte de ellas con destino a cualquiera de las actividades admitidas en la codificación suelo según la zona a la que pertenecen.

Para la emisión del Certificado de Uso de Suelo, la construcción en la cual se desarrollarán las diferentes actividades para las cuales se requiere de este documento, deberá estar regularizada, caso contrario el Certificado de Uso de Suelo no será emitido.

Previa a la expedición del Certificado de Uso de Suelo, el interesado deberá requerir al Departamento de Planificación y Administración Territorial, se realice la inspección técnica para evaluar si el espacio es apropiado para el uso solicitado.

Los requisitos serán los siguientes:

1. Oficio dirigido a la Dirección de Planificación y Administración Territorial solicitando se otorgue el Certificado de Uso de Suelo.
2. Copia de la cedula del propietario y arrendatario
3. Copia del Pago del Impuesto predial
4. Certificado de no adeudar al GADBAS
5. Certificado Anual de funcionamiento de Bomberos
6. En caso de establecimientos que sean considerados industria de mediano y alto impacto, será necesario la presentación de un plan de manejo ambiental aprobado por el MAE; así como de establecimientos que dependiendo de la inspección técnica por parte del Departamento de Planificación y Administración Territorial lo soliciten.
7. En caso de construcciones de Granjas Avícolas, porcinas y demás, será necesario la presentación del permiso de pre factibilidad, emitido por el ente sanitario oficial, AGROCALIDAD.

Art.116-El Certificado de Uso de Suelo será válido por un plazo de 365 (trescientos sesenta y cinco) días. El plazo corre a partir de la fecha de expedición efectuado por la Dirección de Planificación y Administración Territorial.

Art. 117.-Previo a la expedición de este certificado se deberá cancelar el costo de este certificado que será de proporcional al 2% de un salario básico unificado vigente.

SECCION III PERMISOS PARA EDIFICACIÓN, TASAS Y GARANTÍAS

Art.118.-Edificación.-Es toda construcción a realizarse en suelo urbano o rural (éste último mediante vivienda agrícola siempre que la pendiente y la regulación, del uso y ocupación del suelo, lo permita). El cual se sujeta a la zonificación de la presente ordenanza y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art.119.-Para una nueva construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación.- En edificaciones que considere sistemas estructurales se requerirá la aprobación, de planos arquitectónicos, estructurales y de Instalaciones Eléctricas e hidrosanitarias, por parte de la Dirección de Planificación y Administración Territorial, la Dirección de Gestión de Obras Publicas y Dirección de Saneamiento Ambiental, según corresponda.

Art.120.-No se podrán entregar al propietario Planos Aprobados sin haber obtenido el Permiso de Construcción y depositado el monto por concepto de garantía en el GADBAS, salvo el caso que el propietario justifique documentadamente las razones por las cuales necesita obtener planos aprobados.

En el caso que el propietario justifique el retiro de planos aprobados por la municipalidad y haga mal uso de los mismos o inicie la construcción sin haber obtenido el permiso de construcción y realizado el depósito de la garantía será sancionado de acuerdo lo establecido en la presente ordenanza.

PARRAFO I Proyectos de Edificación Nuevos

Art. 121.-Requisitos para aprobación del proyecto de edificación nuevo.-

- Solicitud Dirigida al Director/a, suscrita por el propietario.
- Revisión previa del anteproyecto
- Formulario de Línea de Fábrica
- Certificado de no adeudar al GADBAS
- Copia de la cedula del Propietario/s.
- 3 Juegos de planos arquitectónicos , en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de esta ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, además deben contener las redes de instalaciones sanitarias(agua potable, aguas lluvias y aguas servidas) e instalaciones eléctricas, CD con archivo editable DWG;
- 3 Juegos de planos estructurales y memoria de cálculo, CD con archivo editable DWG;
- Una carpeta de cartón color amarillo.

Art. 122.-En casos especiales como: construcciones mayores a 400 m², edificaciones mayores o iguales a cuatro pisos, centros de eventos, discotecas, bares, gasolineras, estaciones de servicio, industrias, viviendas en zonas de riesgo, depósitos, entre otros, debe presentar adicionalmente lo siguiente:

- Memoria de cálculo en la que debe especificar datos de suelo de fundación, calculo y diseño sismo resistente de la estructura y recomendaciones, CD con archivo editable DWG;
- Cuando el diseño estructural contemple una excavación mayor a 2.5m se requerirá la presentación del Estudio de Suelos y el proceso del sistema de excavación.
- Informe de Revisión de los planos por parte del cuerpo de bomberos.
- 3 juegos de Planos especializados (sanitarios, telecomunicación, mecánicos, entre otros que requiera el funcionario a cargo), CD con archivo editable DWG;
- Certificación de Factibilidad de dotación de servicio eléctrico por parte de Empresa Eléctrica Ambato.
- En caso de ser un emprendimiento turístico, certificado de pre factibilidad del Ministerio de Turismo para edificios destinados al turismo;
- Informe de Secretaría de Gestión de Riesgos;
- Estudio de factibilidad ambiental otorgado por el Ministerio del Ambiente, el cual definirá el requerimiento de estudios de impacto ambiental o ficha ambiental.

Art.123.-Tasa por Aprobación de Planos y Permiso de Construcción de un Proyecto de Edificación nuevo.- una vez aprobados los planos, el propietario pagará a la municipalidad una tasa por aprobación de planos y la tasa por permiso de construcción.

- Para el cálculo de la tasa de Aprobación de Planos se multiplicará el coeficiente de aprobación de planos por el número de metros cuadrados y por el costo del metro cuadrado de construcción.
- Para el cálculo de Permiso de Construcción de una edificación se multiplicara el coeficiente para permiso de Construcción por el número de metros cuadrados, y por el costo del metro cuadrado de construcción.

La Dirección de Gestión de Obras Públicas determinará, hasta el 30 de enero de cada año, el costo por metro cuadrado de construcción.

Si no se da inicio a la construcción el permiso de construcción tendrá una vigencia del año en que se otorga y 2 años adicionales.

Art.124.-Para la selección del coeficiente de aprobación de planos según los metros cuadrados de la construcción, se debe aplicar el siguiente cuadro:

	Construcciones	Coeficiente para	
--	----------------	------------------	--

Tipo	Desde (m2)	Hasta (m2)	Aprobación de Planos	Excepciones y Otras construcciones
A	1	249	0.004	Viviendas de Interés Social, Edificaciones de Instituciones Públicas
B	250	500	0.008	
C	501	En adelante	0.012	

El coeficiente para Permiso de Construcción en todos los casos será el 0.002.

Art.125.-Cálculo del monto de la Garantía para edificaciones nuevas.-para el cálculo del monto depositarse como garantía de cumplimiento en obra de lo aprobado en planos por el GADBAS se multiplicará el coeficiente de cálculo de garantía por el número de metros cuadrados y por el costo del metro cuadrado de construcción; para la selección de coeficiente para el cálculo de la garantía se detalla el siguiente cuadro.

Tipo	Construcciones		Coeficiente para Cálculo de Garantía
	Desde (m2)	Hasta (m2)	
A	1	249	0.02
B	250	500	0.03
C	501	En adelante	0.04

Art.126.-Para edificaciones de Instituciones Públicas no se depositará garantía ya que las construcciones del estado están sometidas a fiscalización de las propias Instituciones.

Art.127.-Permiso de construcción por etapas.-La Dirección de Planificación otorgará permisos de construcción para cada etapa que se solicite; en estos casos el permiso de construcción será válido sólo para cada etapa solicitada, previo el pago de la garantía equivalente al 2% del valor de la obra a ejecutarse.

PARRAFO II

Proyectos de Reconstrucción, Remodelación o Ampliación de Edificación

Art.128.-Requisitos para aprobación del proyecto de reconstrucción, remodelación o aplicación de una edificación.-

- Revisión del anteproyecto (opcional);
- Formulario de Línea de Fábrica;
- Certificado de no adeudar al GADBAS;
- Copia de la cedula de propiedad de los Propietarios;

- Copia de Planos aprobados;
- 2 Juegos de planos arquitectónicos , en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de esta ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, se debe diferenciar lo existente de lo reconstruido, remodelado o ampliado, CD con archivo editable DWG;
- Informe estructural de la construcción a reconstruirse, remodelarse o ampliarse o de ser el caso 4 Juegos de planos estructurales con la respectiva memoria de cálculo, CD con archivo editable DWG;
- Una carpeta de cartón color amarillo.

Art.129.-En casos especiales como: remodelación, reconstrucción o ampliación de construcciones mayores a 400 m², edificaciones mayores o iguales a cuatro pisos, centros de eventos, discotecas, bares, gasolineras, estaciones de servicio, industrias, viviendas en zonas de riesgo, depósitos, entre otros, debe presentar adicionalmente lo siguiente:

- Informe de Revisión de los planos por parte del cuerpo de bomberos.
- 4 juegos de Planos especializados (sanitarios, telecomunicación, entre otros que requiera el funcionario a cargo);
- Aprobación de diseño eléctrico por parte de la Empresa Eléctrica Ambato
- Cuando el rediseño o ampliación diseño estructural contemple excavaciones mayores a 2.5m se requerirá la presentación del Estudio de Suelos y el proceso del sistema de excavación.

De acuerdo sea el caso especial se requiriera la presentación de documentación.

Art.130.-Tasa por aprobación de un Proyecto de Reconstrucción, Remodelación o Ampliación de Edificación.-Una vez aprobados los planos de reconstrucción, remodelación o aplicación, el propietario pagará a la municipalidad una tasa por:

- Aprobación de planos de remodelación 30% de la tasa de aprobación de un proyecto de edificación nuevo Tipo B;
- Aprobación de planos de reconstrucción 50% de la tasa de aprobación de un proyecto de edificación nuevo Tipo B;
- Aprobación de planos de ampliación 100% de la tasa de aprobación de un proyecto de edificación nuevo Tipo B.

El coeficiente para Aprobación de Planos en todos los casos será el 0.002.

Art.131.-Cálculo del monto de la Garantía para Reconstrucción, Remodelación o Aplicación de Edificación..- para el cálculo del monto depositarse como garantía de cumplimiento en obra de lo aprobado en planos por el GADBAS se multiplicará el coeficiente de cálculo de garantía; por el número de metros cuadrados del área a

remodelarse, reconstruirse o ampliarse; y por el costo del metro cuadrado de construcción; para la selección de coeficiente para el cálculo de la garantía se detalla el siguiente cuadro.

Acción en la Construcción	Coeficiente
Remodelación	0.005
Reconstrucción	0.01
Ampliación	0.02

SECCION IV PERMISO DE HABITABILIDAD Y DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA

Párrafo I DEL PERMISO DE HABITABILIDAD

Art.132.-Permiso de habitabilidad.-Es la autorización que concede la Dirección de Planificación y Administración Territorial para que una construcción entre en servicio, pedido que lo realizará el propietario o el constructor de la obra.

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

Art.133.-Concesión del permiso.-Para la concesión del permiso de habitabilidad, deberá verificarse la construcción de la estructura, paredes, contrapisos, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas; por lo menos un baño habilitado en cada unidad funcional o vivienda, puertas y ventanas exteriores. No será necesario para el efecto, obras como: enlucidos de paredes, carpintería interior, pintura, cielo raso, acabados de pisos y cerramientos. Se verificará también el desalojo de materiales de las vías y retiros de obras provisionales.

Párrafo II DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA

Art.134.-Devolución de la Garantía.-La garantía será devuelta por el GADBAS, una vez que el propietario o constructor demuestre que se ha construido el 80% de la obra, o el 100% de los metros de construcción el Obra Gris. Para la devolución de la garantía se verificará en obra que se haya cumplido con lo aprobado en los planos, se verificará el desalojo de materiales de las vías, retiro de obras provisionales, la construcción de la estructura, paredes, contrapisos, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, por lo menos un baño habilitado en cada unidad funcional o vivienda, puertas y ventanas exteriores, funcionamiento de ventilación mecánica (de ser el caso) y enlucido exterior, se verificará el

enlucido de las paredes laterales exteriores (culatas), no será necesario para el efecto, obras como: carpintería interior, pintura, cielo raso y cerramientos.

El técnico responsable de la inspección para permiso de habitabilidad y posterior devolución de garantía de la Dirección de Planificación y Administración Territorial, informará y concluirá el cumplimiento o no, en obra, de lo aprobado en planos y memorias técnicas; de haberse cumplido en obra lo aprobado por el GADBAS será devuelta la garantía depositada, en el caso de no cumplirse con lo establecido en los Planos Aprobados el propietario contará con 30 días, a partir del día de la inspección, que deberá ponerse en conocimiento mediante un informe por parte del personal técnico del Departamento de Planificación y Administración Territorial, para ingresar la documentación pertinente para la Aprobación de Modificación de Planos, siempre que se dé cumplimiento a la normativa establecida para el sector ; en el caso que no se realice la aprobación de los planos modificatorios o se infrinja la normativa establecida en la presente ordenanza se ejecutará la garantía a favor del GADBAS, y se aplicarán las respectivas sanciones.

Art.135.-Para devolución de garantía no será necesario para el efecto, obras como: enlucidos de paredes interiores, carpintería interior, pintura, cielo raso, acabados de pisos y cerramientos.

Párrafo III

MODIFICACIONES A LOS PLANOS APROBADOS EN OBRA

Art.136.-De las modificaciones en obra a los Planos Aprobados: Toda modificación en obra respecto a planos aprobados que no cambie el área de construcción, requerirá de la presentación de los planos aprobados anteriormente, y la presentación del mismo número planos con los cambios efectuados y el pago de la Tasa por aprobación de modificación de planos.

La Tasa por modificación de planos será calculada en base a multiplicar el coeficiente para modificación de planos, por el número de metros cuadrados del área en la que se modificó la construcción, y por el costo del metro cuadrado de construcción. El coeficiente de Aprobación de modificación de Planos para todos los tipos de edificaciones será 0.012.

En caso de existir aumento en el área de construcción con relación a los planos aprobados, se deberá sujetar al procedimiento establecido para aprobación de planos de edificaciones nuevas y pagará adicionalmente, el 2 x 1000 sobre el costo del área incrementada.

Párrafo IV

REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES

Art.137.-Regularización de Construcciones.- Para regularización de Construcciones que hayan sido construidas sin permisos por parte del GADBAS el propietario deberá presentar los siguientes requisitos.

- Formulario de Línea de Fábrica;
- Certificado de no adeudar al GADBAS
- Copia de la cedula de propiedad de los Propietarios.
- 3 Juegos de planos arquitectónicos.
- Informe estructural del estado actual de la edificación, mismo que deberá ser certificado por el profesional a cargo, de la resistencia de la estructura.
- Una carpeta de cartón color amarillo.

Art.138.-Tasa por Regularización de Construcciones.-Una vez revisados los planos, el propietario pagará a la municipalidad una tasa por:

- **Regularización de Construcciones** de más de 10 años 1% del cálculo del Monto de la Garantía de construcción que hubiera depositado en el caso de construir con los respectivos permisos municipales;
- **Regularización de Construcciones** de menos de 10 años 2% del cálculo del Monto de la Garantía de construcción que hubiera depositado en el caso de construir con los respectivos permisos municipales.

Se regularizará las construcciones siempre y cuando cumplan con las normas de uso y ocupación suelo.

Art.139.-Tasas para aprobación de planos para urbanizaciones y fraccionamientos.-

La tasa de aprobación de planos será del 5% (cinco por ciento) del salario básico unificado, por cada lote planificado en las urbanizaciones y fraccionamientos en el área urbana; y, 2,50% (dos punto cincuenta por ciento) del salario básico unificado en las urbanizaciones, fraccionamientos en el área rural, Polígonos de intervención urbanística o CPR y Fraccionamientos Agrícolas.

Art. 140.-Tasas establecidas para revisión y aprobación Urbanizaciones.-Él o los propietarios de los predios motivo de fraccionamiento o reestructuración, pagarán el dos por mil del valor catastral del lote a desmembrarse por cada metro cuadrado del total del lote a fraccionarse o reestructurarse.

SECCION V TRABAJOS VARIOS

Art.141.-De la aprobación de trabajos varios.- La Dirección de Planificación y Administración Territorial aprobará las solicitudes que se presenten para intervenciones menores de obra nueva o de ampliación que no superen los 36m² y no contengan elementos estructurales que necesiten de un cálculo especializado específico, en los siguientes casos:

- Colocación o cambio de cubierta, cerramientos, consolidación de muros, enlucido de paredes, colocación de puertas mecánicas, reparación de instalaciones eléctricas y sanitarias, mantenimiento de construcciones, reparación de escaleras, pisos, entre otras.
- Modificaciones en las fachadas cuando el área sujeta a esta intervención fuera menor a 36 m². Cuando se utilicen recubrimiento de fachada, los materiales serán autorizados por esta dependencia, se prohíbe el uso de cerámica no acorde o que atente con el entorno urbano.
- Para construcción de establos, galpones avícolas, galpones porcinos, invernaderos que no superen los 100 m². En el caso de invernaderos no podrán implantarse en las franjas de protección del área urbana consolidada.
- Demolición de construcciones existentes.
- Desbanques, con la respectiva autorización del MAE (de requerirse).

Art.142.-Requisitos.-Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberá presentarse los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director o Directora de Planificación y Administración Territorial, suscrita por el propietario o propietarios.
- b) Formulario de línea de fábrica(trabajos varios-cerramientos)
- c) Escritura de la propiedad
- d) Certificado de no adeudar al municipio (incluye copia de cédula);
- e) Pago del Impuesto Predial.
- f) Esquema de la zona de intervención en la edificación con una descripción textual y gráfica;
- g) Autorización Notariada de Copropietarios (en caso de P.H. y no se permitirá aumento de áreas de construcción);
- h) Compromiso de no afectación a terceros, (en el caso de desbanques y demoliciones), en el que se incorporarán las medidas de mitigación y o protección para evitar afectaciones a predios o infraestructura pública o privada. En el caso de construcción de muros de contención se deberán presentar los planos estructurales a la Dirección de Obras Públicas para su aprobación, en cualquiera de los casos se deberá presentar un cronograma de trabajo en el que se incorporen las actividades de mitigación y protección a terceros.
- i) Carpeta de cartón color verde

SECCION VI DEL PERMISO PARA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art.143.-Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que tengan dos o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

Art.144.-Para la aprobación de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal.- Deben presentar al Departamento de Planificación y Administración Territorial los originales de los siguientes documentos:

- a) Formulario de Solicitud dirigida al Director de Planificación y Administración Territorial firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal, y el arquitecto responsable del trámite.
- b) Juego completo de Planos arquitectónicos, Planos estructurales y de instalaciones; o para el caso de construcciones existentes los planos arquitectónicos, planos estructurales o informe estructural certificado por un profesional, todos estos previamente aprobados por la Municipalidad;
- c) Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.
- d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.
- e) Certificado de no adeudar al Municipio;
- f) Reglamento de uso, funcionamiento y administración.
- g) Cuadro de áreas, linderos y alcuotas detalladas abalizado por un arquitecto registrado en el GADBAS.
- h) Carpeta de cartón color verde.

Art.145.-El cuadro de alcuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado y susceptible de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alcuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Art.146.-Para nuevas edificaciones a construirse bajo el régimen de propiedad horizontal.- Se contemplará lo siguiente:

- a) Los edificios se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en esta ordenanza y las normas específicas contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo;
- b) Presentarán planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas aprobados;
- c) Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente, así como tomas de agua en caso de incendio;
- d) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada departamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de bajantes o colectores del edificio;
- e) Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general;



- f) La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas de exteriores tendrán medidor exclusivo;
- g) Las losas de entepiso serán de hormigón armado no menor de 20 cm. de espesor; y,
- h) En caso de sobrepasar los 450 m². de construcción o más de tres unidades de vivienda se exigirá planos y firma de responsabilidad de ingenieros eléctricos e hidro-sanitarios.
- i) Además para todos los casos se sujetará a las normas de construcción establecidas en el Código de Arquitectura y en las normas regulaciones y disposiciones de la Ley de Reglamento de Propiedad Horizontal.

Art.147.-Terminada la construcción de un edificio de propiedad horizontal, se protocolizará, el plano general del edificio, y se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador.

Art.148.-El plano contendrá los siguientes detalles:

- a) Ubicación y linderos del inmueble;
- b) Ubicación y número que corresponda a cada piso, departamento o local; y,
- c) Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.
- d) Cuadro de áreas construidas y no construidas.

Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

Art.149.-Caso de inmuebles cuyos planos no han sido aprobados.-Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados, se deberá regularizar la construcción conforme lo establece la presente ordenanza.

SECCION VII

PERMISO PARA INSTALACIÓN DE ANTENAS DE TELEFONÍA CELULAR

Art.150.-Los permisos para instalación de antenas de telefonía celular será otorgadas a través de la Dirección de Planificación y Administración Territorial. Estas antenas deberán ser instaladas en edificaciones que se hayan construido con los respectivos permisos de edificación otorgados por el GADBAS. En el caso de que la construcción haya sido construida de manera ilegal no podrá ser utilizada para este fin, excepto que realice el proceso de Regularización de Construcción.

Para la obtención de permisos para instalación de antenas de telefonía celular permanentes se debe presentar el registro e informe de la socialización con la comunidad de la colocación de la antena a colocarse.

La tasa para Permiso de Instalación de Antenas de Telefonía Celular será de 2 salarios básicos unificados SBU, para instalación de antenas de telefonía celular temporal la tasa será de 1 SBU.

SECCION VIII DEL PERMISO PARA HABILITACIÓN DEL SUELO O SUBDIVISIONES

Párrafo I Urbanizaciones.

Art.151.-Para el otorgamiento del informe de la aprobación del anteproyecto.-el propietario o el arquitecto planificador, deben presentar en la Dirección de Planificación y Administración Territorial, la siguiente documentación:

1. Solicitud para la revisión del anteproyecto dirigida al Director de Planificación y Administración Territorial, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común, y del arquitecto planificador;
2. Copia de las escrituras debidamente registrada;
3. Certificado del registro de la propiedad actualizado;
4. Levantamiento Planimétrico actualizado y aprobado por el GADBAS;
5. Certificado de no adeudar al Municipio;
6. Certificado de Normas Particulares o Línea de Fábrica;
7. 1 copia del anteproyecto de urbanización georeferenciado (copia en CD), a escala 1:1.000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 - Graficación exacta de los linderos del predio que va a urbanizarse, y especificación de los colindantes;
 - Diseño vial, basado en la proyección del trazado vial vigente.
 - División en lotes conforme a los lineamientos que constan en el Informe de Regulación Urbana o Formulario de Línea de Fábrica;
 - Área comunitaria y áreas verdes conforme lo determina esta ordenanza;
 - Cuadro de datos en valores absolutos y relativos conteniendo: área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número total de lotes; áreas de afectación; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; área comunal y áreas verdes; con sus porcentajes correspondientes;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, entre otros.
1. Informe municipal de agua potable, que establezca la posibilidad de dotación del servicio, y la densidad máxima que pueda ser atendida en la zona. En el caso de dotación del servicio por autoabastecimiento, el informe establecerá la densidad máxima a servirse con el caudal adjudicado;
2. Informe municipal de alcantarillado que establezca la posibilidad de dotación del servicio por medio del sistema de redes de la ciudad y la existencia de ríos y quebradas, y su tratamiento; en caso de no contar con informe favorable de la

- Dirección de Saneamiento Ambiental, el urbanizador tendrá la obligación de diseñar la planta de tratamiento de aguas servidas.
- Informe de la Empresa Eléctrica que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes de alta tensión;
 - Informe de la Empresa telefónica (CNT) que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes e instalación;
 - Informe de la Dirección de Gestión de Obras Públicas de la factibilidad de la apertura de vías, con base en las vías planificadas en el PDOT-GADBAS-2027.
 - La urbanización debe tener el sistema vial debidamente balizado, incluido los linderos; y,
 - En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación (parroquia, barrio, calles), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario.
 - En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se adjuntará la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
 - En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación siempre y cumpla con lo descrito en el Art 473 del COOTAD.
 - En el diseño de urbanizaciones, sus calles deberán integrarse con las vías existentes y el plan vial (de existirlo), dando como resultado un plan vial integral y público, excepto las vías que por su concepto y contexto sean internas y propias de la urbanización.

Art.152.- Aprobado el anteproyecto, los lotes no serán sujetos de venta hasta que se emita la resolución administrativa de aprobación del proyecto de urbanización definitiva.

Art.153.- Para la aprobación del proyecto de urbanización.- El propietario o el arquitecto planificador deberán presentar la siguiente documentación:

- Solicitud para aprobación de la urbanización dirigida al Director de Planificación y Administración Territorial con memoria índice;
- Certificado de no adeudar al Municipio;
- Última carta de pago impuesto predial;
- Certificado del registro de la propiedad;
- Informe de aprobación del anteproyecto de la urbanización (copia);
- Informes y dos juegos de planos y uno en formato digital de las redes de agua potable, alcantarillado con planta de tratamiento de aguas servidas, eléctrica, telefónica, debidamente con el presupuesto respectivo y aprobadas por los departamentos de del GADBAS y la empresa eléctrica.
- Informes y dos juegos de planos y uno en formato digital de la Red Vial propuesta

- Dos copias del proyecto de urbanización y dos en formato digital, escala 1:1.000 o 1:1.500 sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 1. Levantamiento planimétrico y topográfico;
 2. Diseño vial, basado en la proyección del trazado vial vigente y del proyectado en el Plan vial;
 3. áreas comunales y áreas verdes;
 4. Ubicación a escala y georeferenciada en coordenadas UTM WGS84 Zona 18 Sur;
 5. Urbanización debidamente mojoneada;
 6. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes con su aval correspondiente;
 7. División en lotes producto del diseño urbano.
 8. 4 Cortes del terreno que identifiquen pendientes, ríos, quebradas, etc.
 9. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes), y superficie.
 10. Cronograma valorado de obras por etapas.
 11. Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (plataforma, pieza urbana, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.
 12. Estudio de factibilidad ambiental (ficha ambiental o estudio de impacto ambiental);
 13. Estudio contra incendios;
 14. Carpeta de cartón color celeste.

Art.154.-Requisitos para la elaboración de la resolución administrativa definitiva.-

- a) Informes técnicos de los Departamentos de Gestión de Obras Públicas, Saneamiento Ambiental y Planificación y Administración territorial, Gestión de Riesgos (de ser necesario);
- b) Garantías otorgadas por el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras, las mismas que deberán responder al número de lotes proporcional al valor de las obras de infraestructura básica conforme lo determine el informe de avalúos y Catastros por m².

Art.155.-Urbanizacionesde interés social.-El procedimiento para obtener la autorización de una urbanización de interés social, contemplará todos los procesos anteriormente señalados.

Son urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social:

- a) Los promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o indirectamente por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas,

(empresas, constructores individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro vivienda) y, que previamente el GADBAS, las califique como tales.

- b) Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.

Art.156.-Las urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social, requerirán aparte de lo antes señalado:

- **Implantación:** Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social deberán implantarse y desarrollarse únicamente en suelos urbanos o expansión que cuenten con informes favorables de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
- **Normas de zonificación:** Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social, se desarrollarán mediante las siguientes formas de ocupación: de acuerdo a al análisis urbano que se realice podrán implantarse de forma continua con retiro frontal de 3m. o continua sobre línea de fábrica con retiro posterior 3m; debiendo acogerse como lote mínimo de estas asignaciones 120 m² y lado mínimo de 8m.
- **Equipamiento comunal:** La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados (mínimo 120m²).
- **Garantía de cumplimiento de obras:** Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura quedarán hipotecados todos los lotes con prohibición expresa de enajenar debidamente notificada al Registrador de la propiedad.

Art.157.-Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.- La urbanización de interés social de desarrollo progresivo es aquella que se promoverá para una organización legalmente constituida la que, evaluada su condición socioeconómica, se someterá a los procedimientos y etapas que garanticen consolidar el asentamiento en el plazo máximo de diez años.

La evaluación de la condición socio-económica de los interesados agrupados en una organización social determinada se realizará a través de la presentación de los siguientes documentos:

- a) Solicitud a la Jefatura de desarrollo Social solicitando la evaluación de la condición socio-económica de la organización social;
- b) Certificado del GADBAS de cada uno de los socios de no tener bienes y raíces;
- c) Certificado de ingresos; y,
- d) Certificado de afiliación al IESS.

En lo que se refiere a características, plazos y modalidad de realización, y según determine la Municipalidad, las obras de infraestructura podrán ser entregadas al GADBAS por etapas concluidas o en su totalidad. Su terminación no constituirá condición para la legalización de títulos de propiedad en el caso de las urbanizaciones de interés social.

Art.158.-Etapas de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.- El proceso de urbanización se sujetará a las siguientes etapas evolutivas:

- **ETAPA 1.- Implantación**, en un plazo máximo de dos años se deberán realizar las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por el Departamento de Saneamiento Ambiental del GADBAS
- **ETAPA 2.- Conformación**, en un plazo máximo de seis años incluido el tiempo de la primera etapa, se deberá cumplir con las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, principal de alcantarillado, red matriz soterrada de energía eléctrica, áreas verdes y comunales habilitadas.
- **ETAPA 3.- Consolidación**, y en el tiempo restante (dos años), la organización social deberá realizar la entrega de las obras de infraestructura terminadas (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y vialidad), a la Dirección de Saneamiento Ambiental y a la Empresa Eléctrica Ambato..

Art.159.-Cancelación de la hipoteca y/o póliza por garantía de obras.- Para la cancelación de la hipoteca o póliza que garantiza la ejecución de las obras de urbanización, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del Municipio. Para el caso de urbanizaciones de interés social, se sujetará a lo que dictamina la ordenanza para la aprobación de programas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización y programas de urbanización con viviendas progresivas.

Art.160.-Garantías que pueden aceptarse para urbanizaciones.-El Municipio aceptará como garantías: hipotecas, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, o depósitos en moneda de curso legal.

Art.161.-Procedimiento para la entrega-recepción de obras de urbanización.-La Municipalidad, previa a la entrega recepción de las obras de urbanización solicitará a la Dirección de Saneamiento Ambiental, Dirección de Gestión de Obras Públicas y Administración Territorial que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes fueren favorables formarán parte integrante del informe del Departamento de Planificación y Administración Territorial quienes verificarán el cumplimiento de lo establecido en la resolución y en la presente ordenanza, informe que se entregará al departamento Jurídico del GADBAS quien elaborará el acta de entrega recepción de las obras, para que sea suscrita por el Alcalde o Alcaldesa en representación del GADBAS y por el propietario de la Urbanización o su representante legal, y se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite del levantamiento de la hipoteca, póliza o devolución de la garantía de obra.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuere desfavorable, el GADBAS hará conocer por escrito al propietario, o su representante legal

y/o al director de la obra los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente.

La entrega de la Resolución administrativa no se concretará hasta cuando se constate la ejecución de todas las obras de infraestructura.

Párrafo II

Fraccionamientos

Art.162.-Requisitos para fraccionamientos.-El Departamento de Planificación y Administración Territorial del GADBAS previo informe legal y técnico, emitirá los informes de subdivisión a Secretaría General que elaborará la resolución administrativa, y en casos de subdivisiones dentro del área urbana, rurales o de expansión, se solicitará además la accesibilidad a servicios de agua, luz y alcantarillado o en su defecto pozo séptico, y se dará a conocer al concejo Municipal, para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la dirección de Planificación y Administración Territorial, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador; en la Solicitud de Formulario de Línea de Fábrica (donde sea pertinente) se podrá ingresar la planimetría con la propuesta de fraccionamiento para su revisión y preaprobación.
- b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad;
- c) Formulario de Línea de Fábrica;
- d) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- e) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación.
- f) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
- g) Cuatro copias de planos de la división elaboradas en escala uno a mil, uno a quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido,
- h) Carpeta color amarillo.
- i) La propuesta de subdivisión irá sobre el plano topográfico georeferenciado conteniendo:
 1. Ubicación a escala y georeferenciada en coordenadas UTM WGS84 Zona 17 Sur,
 2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes (Aval de un acuerdo de límites entre colindantes);
 3. División en lotes producto del diseño urbanístico;
 4. Definición del 15% de áreas verdes y comunales (si aplica);
 5. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a lotizar, área útil, área de afectación, área de protección, listado total de lotes con

numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie.

6. Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.

Art.163.-Requisitos para aprobación de Fraccionamiento Agrícola (R).-La Asesoría Jurídica y el Departamento de Planificación y Administración Territorial con el apoyo de la Unidad de Avalúos y Catastros del GADBAS emitirá un informe técnico-legal, emitirá los informes de fraccionamiento a Secretaría General que elaborará la resolución administrativa para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la dirección de Planificación y Administración Territorial, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador;
- b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad;
- c) Formulario de Normas Particulares o Línea de Fábrica
- d) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- e) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la sentencia debidamente certificada.
- f) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
- g) Cuatro copias de planos de la subdivisión elaboradas en escala uno a mil, uno a quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido.
- h) Informe Técnico del MAE o MAGAP según corresponda en el cual se mencione que el terreno a fraccionarse no pertenece a bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley.
- i) Carpeta de color amarillo.
- j) La propuesta de división irá sobre el plano topográfico georeferenciado en WGS 84 conteniendo:
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - División en lotes producto del diseño urbanístico;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a lotizar, área útil, área de afectación, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
 - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, Ubicación a escala (calles, entre otros.), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales;



ESCUDO DEL CANTÓN
BAÑOS DE AGUA SANTA



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
Cantón Baños de Agua Santa

Art. 164.- Para los diversos procesos administrativos mencionados el usuario podrá ingresar la documentación de manera simultánea con la solicitud para otorgamiento de Formulario de Línea de Fábrica, es decir se podrá solicitar 2 procesos administrativos a la vez siempre y cuando uno de ellos sea la solicitud de Formulario de Línea de Fábrica, en el caso de detectarse que el predio debe regularizar el área o linderos, primero deberá regularizar conforme lo establece la "Ordenanza que establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencia de superficie de terreno urbano y rural en el cantón baños de agua santa, provenientes de errores de cálculo o medidas".

SECCION IX PROCEDIMIENTOS

Párrafo I

Para la elaboración de Resoluciones Administrativas

Art.165.-Resolución administrativa de autorización definitiva de Propiedad Horizontal.-

1. El usuario deberá Ingresar al Departamento de Planificación y Administración Territorial la documentación mencionada en la parte pertinente de esta ordenanza, misma que será revisada, desde donde se emitirá un informe al departamento Jurídico en el que se hará constar que se ha cumplido con todos los requisitos exigidos para este tipo de trámites, además del pago de la tasa por aprobación de declaratoria de propiedad horizontal equivalente al 2 x 1000 sobre el costo del área construida y/o planificada por parte del propietario;
2. El departamento Jurídico elaborará la resolución administrativa pertinente, previo el análisis de la legalidad de la documentación que contiene el expediente. Elaborada la resolución administrativa correspondiente, la misma será firmada por el director del Departamento de Planificación y Administración Territorial, hecho lo cual se remitirá al Concejo Municipal para su conocimiento.
3. Conocido por el Concejo Municipal, junto con la certificación del Secretario General del GADBAS, el Departamento Jurídico procederá a la protocolización e inscripción correspondiente en el registro de la propiedad de la resolución antedicha junto con los habilitantes pertinentes. Todo esto a costa del interesado.
4. Efectuada la protocolización e inscripción, se obtendrá cuatro copias, mismas que se repartirán a los siguientes departamentos del GADBAS: Planificación y Administración Territorial, Jurídico, Jefatura de Avalúos y Catastros y una al propietario.

Art.166.-Prohibiciones de Propiedad Horizontal.- Se prohíben divisiones que afecten la integridad de una edificación y su continuidad estructural.

Art.167.-Procedimientos para la resolución administrativa de autorización de subdivisión (urbanización y fraccionamientos).

1. El usuario deberá Ingresar al Departamento de Planificación y Administración Territorial la documentación constante en la parte pertinente de la presente ordenanza, misma que será revisada y se emitirá un informe al departamento Jurídico en el que constará el costo de las obras de infraestructura y todo su expediente, previo el pago de la tasa de aprobación y revisión de planos por parte del propietario;
2. El departamento Jurídico elaborará la resolución administrativa pertinente, previo el análisis de la legalidad de la documentación que contiene el expediente; y establecerá la constitución de garantías. En dicha resolución se hará constar el cronograma valorado por etapas de avance del proyecto objeto de la resolución, la cual formará parte del expediente remitido por planificación. Elaborada la resolución administrativa correspondiente, la misma será firmada por el Alcalde o Alcaldesa.
3. Departamento Jurídico procederá a la protocolización e inscripción correspondiente en el registro de la propiedad de la resolución antedicha junto con los habilitantes pertinentes. Todo esto a costa del interesado.
4. Efectuada la protocolización e inscripción, se obtendrá cuatro copias, mismas que se repartirán a los siguientes departamentos del GADBAS: Planificación y Administración Territorial, Departamento Jurídico, Jefatura de Avalúos y Catastros y una al propietario.

Párrafo II

Garantía para urbanizaciones y fraccionamientos.

Art.168.-Garantía para urbanizaciones y fraccionamientos.-Para subdivisiones y urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir una garantía a favor del GADBAS por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización a realizarse; para lo cual podrá hipotecar lotes de terreno a favor de la Municipalidad cuyo valor cubrirá el cien por ciento (100%) de las obras de urbanización, o mediante una de las garantías previstas en la Ley de Contratación Pública. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías. En las urbanizaciones calificadas como de interés social únicamente se hipotecarán los lotes como garantía de ejecución de las obras, en concordancia con la ordenanza para la aprobación de viviendas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización y programas de urbanización con viviendas progresivas. El Departamento Financiero vigilará la vigencia de las garantías previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento.

El Departamento de Gestión de Obras Públicas, determinará anualmente los costos de urbanización y subdivisión; En coordinación con la Jefatura de Avalúos y Catastros informará sobre el avalúo de los predios a urbanizarse o Fraccionarse con el fin de determinar el costo de las garantías por las obras de infraestructura.



ESCUDO DEL CANTÓN
BAÑOS DE AGUA SANTA



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
Cantón Baños de Agua Santa

Art.169.-Urbanizaciones construidas por etapas.-En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del Municipio una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

Art.170.-Devolución de la garantía por obras de urbanización.-La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y esta haya sido recibida conforme lo dispuesto en la presente ordenanza.

Art.171.-Por obras comunales en proyectos declarados en propiedad horizontal.-Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, se exigirá su total culminación previa a la declaratoria de propiedad horizontal por parte del GADBAS.

Párrafo III

COPIAS CERTIFICADAS DE PLANOS

Art.172.-Copias de Planos.- Las copias certificadas de los planos, que se hubieran aprobado por el GADBAS, serán otorgadas por la Dirección de Planificación y Administración Territorial, para lo cual el interesado deberá presentar una solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Administración Territorial, suscrita por el propietario o los propietarios, en la cual se pondrá en conocimiento los motivos de la solicitud.

Se deberá pagar una tasa del 1% del salario básico unificado de la aprobación original, por concepto de copias certificadas de planos. El pago mínimo por la copias será de 2 dólares.

CAPÍTULO XIII

SANCIONES

SECCION I

Procedimiento Administrativo Sancionador

Art. 173.- De la Potestad Sancionadora.-Corresponde al Comisario Municipal del GADBAS el juzgamiento de todo incumplimiento por acción u omisión a esta normativa, para lo cual respetará las garantías del debido proceso contempladas en la Constitución de la República y el procedimiento administrativo sancionador que establece el COOTAD.

La potestad sancionatoria y los procedimientos administrativos sancionatorios se regirán por los principios de legalidad, proporcionalidad, tipicidad, responsabilidad, irretroactividad y prescripción. En casos de infracción flagrante, se podrán emplear medidas provisionales y cautelares de naturaleza real para asegurar la inmediación del

presunto infractor, la aplicación de la sanción y precautelar a las personas, los bienes y el ambiente.

Art.174.- Del procedimiento para las sanciones.- De acuerdo a las funciones y atribuciones establecidas en el Orgánico Estructural del GADBAS, corresponde el siguiente proceso de inicio de trámite administrativo sancionador:

1. El Inspector de Construcciones dará a conocer, mediante informes técnicos las infracciones que se estén realizando por inobservancia a la presente ordenanza.
2. La Dirección de Planificación y Administración Territorial analizará los informes y en los casos que sean pertinentes y se pueda mediar con el cumplimiento de esta normativa, la Dirección otorgará un plazo prudencial para el cabal cumplimiento de los requisitos que permitan superar esta inobservancia. En el caso de no verificarse las modificaciones en el plazo establecido y/o que las inobservancias no sean superables se remitirá a la Comisaría Municipal el informe motivado para que se apliquen las sanciones respectivas. Los informes deberán contener:
Fecha y hora de inspección;
Identificación del propietario;
Antecedentes;
Enunciación de las normas inobservadas;
Anexo de fotográfico de pruebas;
Conclusión técnica; y,
Recomendación.
3. La Comisaría Municipal avocará conocimiento e iniciará el proceso administrativo sancionador.

Art.175.- Sanciones aplicables.- Son aplicables a los infractores de las disposiciones de esta normativa, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a) Sanciones pecuniarias;
- b) Derrocamientos;
- c) Demolición;
- d) Clausura temporal o definitiva;
- e) Revocatorias de permisos o autorizaciones;
- f) Decomisos de los bienes materiales;
- g) Suspensión provisional o definitiva de la actividad;
- h) Reparación de daño causado a terceros;
- i) Cualquier otra medida administrativa contemplada y ampliamente reconocida por el derecho público ecuatoriano.

Art.176.- Cobro mediante coactiva.- El GADBAS cobrará las multas impuestas y los valores pendientes o no pagados y ratificados mediante resolución ejecutoriada por vía

coactiva, Para el efecto, la Dirección financiera emitirá los títulos de crédito correspondiente.

SECCION II

Sanciones Aplicables para el fraccionamiento del Suelo

Art.177.- Urbanizaciones o Subdivisiones sin autorización municipal en protección ecológica o áreas de riesgo.- Los que urbanicen y/o subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, el uso del suelo donde se hizo el fraccionamiento ilegal que se encuentre en áreas de protección ecológica y zonas de riesgo serán sancionadas con **una multa de tres veces el valor del terreno**, según el avalúo efectuado por la Jefatura de avalúos y catastros. El Comisario Municipal además ordenará inmediatamente, como medida cautelar, la suspensión de los trabajos en la obra.

Art.178.- Urbanizaciones o Subdivisiones sin autorización municipal que no cumplan con la zonificación correspondiente.- Los que urbanicen o subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal y además no respeten la zonificación establecida en la presente ordenanza, serán sancionados con **una multa de dos veces el valor del terreno**, según el avalúo efectuado por la Jefatura Avalúos y Catastros. El Comisario Municipal, además ordenará inmediatamente como medida cautelar, la suspensión de los trabajos en la obra.

Art.179.-Urbanizaciones o Subdivisiones en suelo urbano que no cuentan con la respectiva autorización municipal pero cumplen con la zonificación establecida.- Los que urbanicen o subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, pero que se han desarrollado en suelo urbano y han cumplido con la zonificación asignada al sector, serán notificadas con la aplicación de medidas cautelares y el comisario municipal dispondrá se obtengan las respectivas autorizaciones en un plazo máximo de 30 días; en caso de incumplimiento del plazo antes señalado, serán sancionados con multa de dos veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Jefatura avalúos y catastros.El Comisario Municipal además ordenará inmediatamente, como medida cautelar, la suspensión de los trabajos en la obra.

Art.180.-Urbanizaciones o Subdivisiones que cuentan con autorización municipal cuyas obras se ejecutan sin cumplir la normativa local.- Los que urbanicen o subdividan parcelas que cuentan con autorización municipal, cuyas obras se estén ejecutando sin cumplir con la normativa vigente que constan en los planos aprobados, serán notificados con la aplicación de medidas cautelares, además el comisario municipal dispondrá se rectifiquen las respectivas autorizaciones en un plazo máximo de 30 días; en caso de incumplimiento del plazo, serán sancionados con multa de hasta tres veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Jefatura de Avalúos y Catastros. El Comisario municipal dispondrá la suspensión de las obras.

Art.181.-Urbanizaciones, Subdivisiones o reestructuraciones parcelarias que se publicitan sin contar con las debidas autorizaciones.- Los promotores o propietarios que publiciten o promocionen de cualquier forma y por cualquier medio, sin contar con las debidas autorizaciones municipales, serán sancionadas con una multa de hasta cinco veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Dirección de avalúos y catastros, sin perjuicio de que el Municipio inicie las acciones penales pertinentes.

SECCION III **Sanciones aplicables para la Edificación**

Art.182.-Construcciones sin aprobación de planos arquitectónicos ni permiso de construcción pero que cumplen con las normas vigentes.-Quienes construyan, amplíen o modifiquen edificaciones sin contar con la aprobación de planos arquitectónicos y el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa de 15% de RBU por metro cuadrado construido.

Además, el Comisario Municipal ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras por 30 días. Si en este término, no se presentare los respectivos planos aprobados y el permiso de construcción, se ordenará la demolición.

Art.183.-Construcciones con aprobación de planos arquitectónicos que no cuentan con permiso de construcción, cumplan o no cumplan las normas vigentes.- Quienes construyan o amplíen edificaciones que cuenten con la aprobación de planos arquitectónicos pero no cuentan con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa de 10% de SBU por metro cuadrado construido.

Además, el comisario municipal ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras por 30 días. Si en este término, no se presentare el respectivo permiso de construcción, se ordenará la demolición.

Art.184.-Construcciones que cuentan con la aprobación de planos arquitectónicos y permiso de construcción, pero no han cumplido con las normativas vigentes.- Quienes cuentan con aprobación de planos arquitectónicos y el respectivo permiso de construcción, pero infrinjan la normativa técnica local vigente, serán sancionados de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) El incumplimiento de condiciones técnicas y de seguridad en las excavaciones, que ocasionen inestabilidad en los predios o estructuras colindantes, el comisario municipal ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras, y dispondrá al propietario que los daños sean remediados en un plazo máximo de 30 días. En caso de incumplimiento, la obra será suspendida indefinidamente y el infractor será sancionado con una multa del 10% de la remediación que será presupuestada por el departamento de Obras Públicas municipales; además la Municipalidad podrá

remediar las irregularidades que generaron los daños, trasladando los gastos al infractor;

- b) De una obra en las que se haya construido que no cumplan con el proyecto arquitectónico aprobado, se dispondrá la modificación de la construcción o a su vez el propietario o constructor deberá aprobar la modificación del proyecto aprobado, lo que deberán realizarse en un plazo máximo de 30 días. En caso de incumplimiento, el infractor pagará una multa 15% de RBU por metro cuadrado construido, se ejecutará la garantía y se ordenará la demolición de lo construido ilegalmente en retiros y/o pozos de luz;
- c) De una obra en las que se haya construido que no cumplan con el proyecto estructural aprobado y compromete la seguridad estructural de la edificación, el comisario municipal ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra, en el caso de que la construcción este en ejecución, y dispondrá la realización de las obras de mitigación, las que deberán realizarse en un plazo máximo de 30 días. En caso de incumplimiento, se procederá con la ejecución de la garantía y se ordenará la demolición de lo construido ilegalmente;
- d) Si la ocupación ilegal total o parcial de los retiros, el infractor será sancionado con una multa del 25% de la garantía y la demolición de lo construido ilegalmente, salvo el caso que haya sido aprobada la ocupación del retiro y se autorizó la construcción de una cubierta inclinada sobre el retiro lateral de acuerdo con la presente ordenanza;
- e) Si la ocupación ilegal total o parcial de las áreas de protección de quebradas o ríos, el infractor será sancionado con una multa del 50% de la garantía y la demolición de lo construido ilegalmente;
- f) Si la construcción supera la máxima altura permitida en metros o en pisos, se sancionará con la ejecución de la garantía y la demolición de lo construido ilegalmente, la que deberá iniciarse por parte del infractor en un plazo máximo de tres días a partir de la notificación del comisario municipal; vencido este término y si no se ha realizado lo dispuesto, el GADBAS ejecutará la orden y trasladará los gastos al infractor;
- g) Si las construcciones incumplen con las dimensiones mínimas en pozos de luz, se concederá un plazo de treinta (30) días para las obras de remediación; en caso de incumplimiento el comisario municipal sancionará al infractor con una multa del 30% del fondo de garantía por cada piso, con un máximo del 100%;