

N° 038-CM-GADMCH

EL ÓRGANO LEGISLATIVO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 264, numeral 1 de la Constitución de la República, en concordancia con el artículo 55 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que los Gobiernos Municipales tendrán como competencia exclusiva la planificación del desarrollo cantonal y la formulación de 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;

Que, el artículo 275 de la Constitución, establece que el régimen de desarrollo es el conjunto organizado, sostenible y dinámico de los sistemas económicos, políticos socioculturales y ambientales, que garantizan la realización del buen vivir y, que el Estado planificará el desarrollo del país para garantizar el ejercicio de los derechos, la consecución de los objetivos del régimen de desarrollo y los principios consagrados en la Constitución. La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente;

Que, el artículo 241 de la Constitución instituye que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

Que, el artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal e) determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en su artículo 17 inciso segundo señala: "...Instrumentos de los gobiernos autónomos descentralizados: Los instrumentos para el ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados

son los planes de desarrollo y planes de ordenamiento territorial de las regiones, provincias, cantones y parroquias rurales...”;

Que, el inciso primero del artículo 21 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas determina: “...De los planes de desarrollo y planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados.- Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial son los instrumentos de Planificación que permiten la gestión concertada y articulada del territorio de los gobiernos autónomos descentralizados. (...) Todos los niveles de gobierno deberán considerar obligatoriamente las directrices y orientaciones definidas en los instrumentos de carácter nacional para el ordenamiento territorial. Las propuestas que incidan en el territorio de un gobierno autónomo descentralizado, deberán acordarse entre los actores públicos y -privados involucrados y con el gobierno autónomo descentralizado respectivo, e incorporarse en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de conformidad con lo previsto en este reglamento y demás normativa aplicable...”;

Que, el artículo 58 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Ancestrales determina: “...Vivienda rural. La regularización de predios rurales que actualmente están ocupados o destinados para vivienda de campesinas y campesinos que se encuentran en posesión de tierras estatales, es competencia de la autoridad rectora del desarrollo urbano y vivienda, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados...”;

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

Que, el Artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), 2016, establece que el derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;

Que, en el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), 2016, determina que el ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno;

Que, en el inciso 3 del artículo 11 de esta normativa manda a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, a clasificar 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;

Que, la gestión del territorio está inscrita en el marco del Plan Nacional para el Buen Vivir, la Estrategia Territorial Nacional y las leyes y resoluciones aprobadas para el efecto. En el marco de las competencias establecidas en la Constitución, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonal debe promover la articulación entre el nivel nacional, el provincial y el parroquial, de manera que se creen condiciones de coherencia, integralidad y complementariedad de las políticas, programas y proyectos a nivel cantonal y se generen de modo concertado, lineamientos para las respectivas parroquias;

Que, el Concejo Cantonal de Chordeleg, el 10 de diciembre del 2001 expidió la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Chordeleg y de sus parroquias rurales, con sustento legal en la Ley de Régimen Municipal (Art. 64 y Art. 126). La mencionada ordenanza fue publicada en el Registro Oficial con fecha lunes 08 de julio del 2002;

Que, el Concejo Cantonal de Chordeleg, el 30 de diciembre del 2011 expidió la Ordenanza para la Aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Chordeleg;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Cantonal de Chordeleg tiene como competencia la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial en sus territorios, la misma que se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el marco del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), 2016 para sus fines específicos establece en el país la clasificación de suelo en urbano y rural con todas sus sub clasificaciones, fijando principios y reglas generales que regirán las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo urbano y rural, y su relación con otras leyes que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno, que esta Ordenanza busca materializar en su territorio de competencia;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Cantonal de Chordeleg tiene como responsabilidad formular y ejecutar las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto; y,

En ejercicio de sus atribuciones que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República; artículo 57 literal a) y artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CHORDELEG: USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL.

TÍTULO I ASPECTOS GENERALES

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 1.- Aprobación.- Se aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Chordeleg, provincia del Azuay, mismo que constituye el instrumento rector de planificación para el período 2015-2027; en función de las cualidades territoriales y visión de largo plazo, que, junto con las normas relacionadas a los aspectos que se refieren a la clasificación y asignación de uso y ocupación de suelo, categorías de ordenación, distribución espacial de la población, sistema vial y equipamientos urbanos, es de obligatorio cumplimiento para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg y todos los organismos públicos y privados del Cantón, y para las personas naturales o jurídicas de carácter público y privado.

Artículo 2.- Visión.- A 2027, el cantón Chordeleg es un territorio planificado, organizado, cohesionado, seguro, saludable e inclusivo; con una economía dinámica basada en su patrimonio tangible e intangible; que ha reducido su dependencia alimentaria con un manejo sostenible de sus ecosistemas y asentamientos humanos; con acceso y cobertura a infraestructuras, equipamientos y servicios de calidad. Su gobierno coordina con los diferentes niveles de gobierno del ámbito nacional y la sociedad civil para lograr el buen vivir.

Artículo 3.- Objeto y finalidad.- La «*Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Chordeleg*» es una herramienta de planificación con la cual se busca el desarrollo socioeconómico y el mejoramiento de la calidad de vida de su población así como la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, y la utilización racional del territorio. Responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial que tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio.

Artículo 4.- Vigencia y sujeción al PDOT-CH 2015.- La Normativa de Uso y Ocupación del Suelo de Ciudad de Chordeleg es parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Chordeleg, el mismo que tiene una vigencia temporal hasta el año 2027, pudiendo ser modificado de acuerdo a necesidades prioritarias de planificación del gobierno autónomo descentralizado, manteniendo la Visión y Objetivos estratégicos de éste. Cualquier

modificación de los mismos debe informarse al Concejo Cantonal de Planificación y al Concejo Municipal de Chordeleg, previa puesta en vigencia.

Artículo 5.- Ámbito específico de aplicación de la presente reforma.- La presente Ordenanza se refiere al uso y ocupación del suelo del cantón Chordeleg (Anexo No. 1: Suelo urbano y suelo rural), según lo establecido en el Capítulo II de la presente ordenanza: Clasificación y subclasificación del suelo.

SECCIÓN SEGUNDA DEFINICIONES

Artículo 6.- Términos Generales.-Para la correcta interpretación y aplicación de esta Normativa se observan las siguientes definiciones:

-Acera: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito, exclusivo de peatones.

-Acondicionamiento: Obras de adecuación que tiene por objeto mejorar las condiciones de una edificación o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.

-Adosamiento: Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.

-Adosamiento de mutuo acuerdo: Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.

-Afectación del suelo: Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

-Alcantarilla: Tubo, cuneta, canal o cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas.

-Alero: Parte inferior del tejado que sobresale en forma perpendicular a la fachada.

-Alteración de la tipología arquitectónica: Pérdida de las características homogéneas por introducción de elementos impropios.

-Altura de local: La distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

-Altura de la edificación: Es la distancia máxima vertical permitida por la zonificación vigente.

-Ancho de vía: Es la distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

-Área comunal: Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.

-Área rural de expansión urbana: Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas.

-Asentamientos humanos: Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

-Área homogénea: Unidad de planificación urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.

-Auditoría ambiental: es el proceso sistemático y documentado de obtener, verificar y evaluar objetivamente las evidencias que permitan determinar el cumplimiento por parte de una organización, de objetivos ambientales previamente establecidos.

-Baño público: Espacio público cubierto, permanente o transitorio para higiene personal.

-Barrio: Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo

dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

-Bien patrimonial: Expresión cultural-histórica con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.

-Borde superior de quebrada: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

-Bordillo: Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.

-Calle/camino/sendero: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

-Calzada: Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.

-Canal de riego: Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego.

-Catalogo: Modo de calificación, clasificación y control de bienes patrimoniales.

- **Ciudad:** Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

-Coeficiente de ocupación del suelo (COS): Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.

Para usos de suelo industrial se excluyen del cálculo las circulaciones vehiculares internas a la edificación y externas cubiertas.

-Coeficiente de utilización del suelo (CUS): Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.

-Composicion familiar: Relación del número de miembros por cada familia. Para el cálculo de los procesos relacionados con densidad de población, se define a la composición familiar la equivalente a cuatro miembros por familia.

-Conservación estricta: Intervención que permite mantener un bien, especialmente aquel cuyos méritos de calificación lo hacen constar en inventarios y catálogos del patrimonio a proteger.

-Derecho de vía: Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medidos desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

-Desarrollo urbano: Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

-Diagnóstico ambiental de la situación actual: Es un informe similar al estudio de impacto ambiental, pero aplicable a proyectos que están en cualquiera de sus fases de ejecución y tienen por objeto operativo la identificación y determinación de los efectos beneficiosos y nocivos que el establecimiento está provocando sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos. El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de las medidas de mitigación, rehabilitación, recuperación del sitio afectado por los impactos ocasionados por las propias actividades.

-Edificabilidad: Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

-Edificio: Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.

-Edificio comercial: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

-Edificio de alojamiento: Edificio usado como habitación temporal.

-Edificio industrial: Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

-Edificio residencial: Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

-Edificación protegida: Catalogada con algún grado de protección.

-Equipamiento: Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes: de servicios sociales y, de servicios públicos.

-Equipamiento comunal: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

-Equipamiento social y de servicios: Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

-Estudio de impacto ambiental: Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos.

-Fachada: Es el plano vertical que limita una edificación con el espacio público o con espacios abiertos interiores.

-Fraccionamiento, partición o subdivisión: Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

-Frente de lote: Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.

-Frente mínimo de lote: Es el frente del lote establecido por la categoría de ordenación territorial.

-Licencia urbanística municipal: Certificado que contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio.

-Informe vial: Certificado que contiene los datos característicos de una vía o vías y sus afectaciones.

-Infraestructura: Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

-Intervención: Cualquier tipo de actuación específica en un bien inmueble, simple o complejo. Constituye una actividad técnica previamente normada.

-Inventario: Instrumento de registro, reconocimiento y evaluación física de los bienes patrimoniales. En el constan entre otras, las características urbanas, ambientales, culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, de uso, así como su estado de conservación y lineamientos generales de intervención necesaria.

-Inventario continuo: Registro de todos y cada uno de los bienes patrimoniales de un universo predeterminado con características homogéneas.

-Inventario selectivo: Registro de bienes patrimoniales seleccionados previamente mediante parámetros de valoración preestablecidos.

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

-Lindero: Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada con otra.

-Lote/predio: Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.

-Lote mínimo: Es el área mínima de terreno establecida por la categoría de ordenación territorial para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

-Local habitable: Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, estares, comedores, dormitorios, cocinas; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

-Lubricadora: Empresa dedicada a la venta de lubricantes, grasas y afines, así como a la prestación de servicio de mantenimiento de automotores, consistentes en: cambio de aceites usados, cambio de filtros, lavado y pulverizado de carrocería, chasis, motor, interior de los vehículos, engrasada, limpieza de inyectores, etc. Para cuyo efecto están provistas de fosas técnicamente diseñadas, elevadores hidráulicos, compresores y tanques de decantación de aguas residuales.

-Lugar de reunión: Local, área de piso o edificio diseñado, considerado o usado para acoger a varias personas, como sitio de reuniones, entretenimientos, enseñanza, culto y otros usos.

-Luminaria: Elemento cuya función es proporcionar al espacio público o privado la visibilidad nocturna adecuada para posibilitar el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales, mejorando las condiciones de seguridad ciudadana.

-Material incombustible: Aquel que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con el fuego.

-Mecánica: Lugar de trabajo para arreglo y producción de partes de vehículos. Se clasifica en: Mecánica pesada, para vehículos iguales o mayores a 6.10 m de distancia entre ejes más alejados; semipesada, para vehículos desde 4.50 m hasta 6.10 m de distancia entre ejes más alejados; liviana, para vehículos de hasta 3.35 m de distancia entre ejes más alejados; mecánica en general, donde se labora con torno, fresa, prensa, sueldas y cerrajería; y, mecánicas de: electricidad automotriz, que comprenden el mantenimiento y reparación de sistemas y mecanismos eléctricos de vehículos; vidriería automotriz, que comprende el mantenimiento y reparación de vidriería y mecanismos de puertas y ventanas de vehículos; de motos, que comprende la reparación y mantenimiento de todo tipo de motocicletas; de pintura automotriz, que comprende el mantenimiento y reparación de pintura de vehículos; de chapistería, que comprende la enderezada y reparación de la carrocería de vehículos; eléctrica, que comprende el rebobinado de motores eléctricos y la reparación de electrodomésticos; de fibra de vidrio, que comprende la reparación de partes de vehículos; refrigeración, que comprende el mantenimiento y reparación de aire acondicionado y sistemas de refrigeración; de bicicletas, que comprende el mantenimiento y reparación de triciclos y bicicletas; y, de precisión, que comprende la reparación y mantenimiento de cerraduras, chapas, y fabricación de llaves.

-Morfología: Sintetiza el estudio o tratado de las formas. Se aplica también al conjunto de características formales.

-Muro medianero: Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.

-Nivel de calle: La línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

-Nueva edificación: Obra nueva construida con sujeción a las ordenanzas vigentes, ya sea en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.

-Ochave: Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera.

-Permiso de habitabilidad: Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.

-Permiso o licencia de construcción: Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física.

-Piscinas públicas: Son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.

-Piscinas semipúblicas: Son aquellas que pertenecen a hoteles, clubes, Comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.

-Piscinas privadas: Son aquellas de uso exclusivo de su propietario y relacionados.

-Piscinas intermitentes o de renovación periódica: Son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.

-Piscinas continuas: Son aquellas en que el agua fresca entra y sale continuamente, mediante un sistema especial de drenaje.

-Piscinas de recirculación: Son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.

-Plan de Manejo Ambiental: Es la guía para la acción que orienta a los encargados de ejecutar un proyecto sobre la implementación de medidas de mitigación ambiental, estableciendo objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios para ello. El plan de manejo ambiental es parte integrante del estudio de impacto ambiental.

-Plano aprobado: Plano legalizado por la autoridad municipal competente.

-Plataforma: Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes de aquel.

-Portal: Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular a un edificio.

-Preservación: Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelatorio.

-Reestructuración: Intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial de bienes patrimoniales.

-Rehabilitación arquitectónica: Intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.

-Reintegración arquitectónica: Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su grado de deterioro.

-Remodelar: Se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:

- a) Aumento en las dimensiones.
- b) Cambio en la cubierta.
- c) Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores.
- d) Del sistema sanitario o de drenaje.
- e) Cambio de uso en una edificación o parte de ella.

Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, el trazado de jardines, enlucidos, pintura, revestimientos, o reparación de cubiertas.

En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.

-Reserva de suelo: Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para propuestas futuras que contribuyan con el desarrollo y cuidado de un sector determinado.

-Retiro de construcción: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

-Sistemas públicos de soporte: Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en

todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

-Suelo no urbanizable: Son aquellas áreas del cantón que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable. El suelo no urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo rural o suburbano.

-Terrenos con pendiente positiva: Es todo terreno cuyo nivel es superior al nivel de la acera.

-Terrenos con pendiente negativa: Es todo terreno cuyo nivel es inferior al nivel de la acera.

-Transformación: Intervención que permite modificar o cambiar las características funcionales y formales.

-Uso del suelo: Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

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

-Uso de suelo principal: Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.

-Uso de suelo prohibido: Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.

-Uso privado: Comprende actividades desarrolladas por los particulares o el sector público en régimen de derecho privado.

-Uso Público: Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de derecho público.

-Vía Pública: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

-Vivienda: Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.

-Vivienda de interés social: Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

Artículo 7.- Características de la Normativa.- Las normas contempladas en la presente ordenanza son de tipo general y particular.

- a) **Normas generales.-** regulan, en forma amplia, la protección de los recursos naturales y del ambiente, y, los usos y actividades humanas. (La Normativa General se presenta en el Título II de esta ordenanza).
- b) **Normas particulares.-** afectan a espacios concretos y definen para los mismos un conjunto de determinantes de ordenamiento específicos, principalmente de usos y ocupación del suelo. Los espacios, en que tienen su aplicabilidad se denominan “categorías de ordenación”, que son áreas con características homogéneas. (La Normativa Particular se presenta en el Título III de esta ordenanza).

CAPÍTULO II CONTEXTUALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA ASPECTOS GENERALES

Artículo 8.- Alcance.- El aprovechamiento urbanístico o de suelo se determina por las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo –LOOTUGS– sobre la materia

correspondiente estipulada en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Chordeleg, 2015-2027.

SECCIÓN SEGUNDA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 9.- Suelo.- El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Artículo 10.- Clases de Suelo.- Para fines de uso y gestión del suelo, este se clasifica en urbano y rural tomando en cuenta sus características actuales.

Artículo 11.- Suelo Urbano.- El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, que constituyen sistemas continuos e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Al respecto se establece la siguiente sub clasificación:

- 1. Suelo urbano consolidado.-** Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
- 2. Suelo urbano no consolidado.-** Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
- 3. Suelo urbano de protección.-** Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

En el cantón Chordeleg, las áreas urbanas son las siguientes:

- a) El Área urbana de la cabecera cantonal de Chordeleg.

- b) Las Áreas urbanas de las cabeceras parroquiales de:
 - 1. La Unión,
 - 2. San Martín de Puzhío,
 - 3. Delegsol, y
 - 4. Principal.

Artículo 12.- Suelo Rural.- El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

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

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

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

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

declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

En el cantón Chordeleg, las áreas rurales son todas a excepción de las mencionadas como urbanas, sin embargo existen zonas rurales a las que se les catalogará como suelos rurales de tratamiento urbanístico de desarrollo ubicadas en las comunidades de:

1. Zhondeleg;
2. Zhío, y
3. Soranzol.

SECCIÓN TERCERA APROVECHAMIENTO DEL SUELO

Artículo 13.- Uso.- El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. El uso de suelo está dado en el PDOT-CH, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo de la ciudad de Chordeleg, en los planes urbanísticos de las cabeceras parroquiales y en los planos base de los centros comunitarios susceptibles de tratamiento urbanístico.

Artículo 14.- Uso general.- Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario¹.

Artículo 15.- Usos específicos.- Usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido². En el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasifica en las siguientes categorías:

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

1.- LOOTUGS, 2016; Artículo 22.

2.- LOOTUGS, 2016; Artículo 23.

Artículo 16.- Edificabilidad.- La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo se regula mediante la asignación de:

- 1. La edificabilidad general máxima.-** Es la edificabilidad total asignada a un *polígono de intervención territorial*³ o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el plan de uso y gestión del suelo.
- 2. La edificabilidad específica máxima.-** Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada.

SECCIÓN CUARTA RED VIAL RURAL

Artículo 17. – Jerarquización vial.- Se refiere a la funcionalidad y al volumen de tráfico que es capaz de movilizar una vía, ya sea en los ámbitos urbano o rural o en su interconexión. En el Ecuador, la vialidad rural es competencia de los gobiernos provinciales, misma que presenta la siguiente jerarquización (Ver Anexo No. 6):

- 1. Red vial provincial (R.V.P.) secundaria.** – Constituida por las vías que conectan las cabeceras de las parroquias y zonas de producción con la red vial nacional (de tráfico alto), la cabecera cantonal y caminos vecinales (de menor tráfico).
- 2. Red vial provincial (R.V.P.) terciaria.** – Compuesta por las vías que enlazan los flujos desde las vías secundarias a los caminos vecinales. Se consideran de bajo tráfico vehicular.
- 3. Red vial provincial (R.V.P.) vecinal.** – Enlazan los flujos desde las parcelas productivas hacia los caminos terciarios, y viceversa.

TÍTULO II NORMATIVA GENERAL

CAPÍTULO I DE LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

SECCIÓN PRIMERA PROTECCIÓN DEL SUELO

Artículo 18.- La protección del suelo observará lo siguiente:

- a) Se debe evitar la tala y arranque de raíz de cultivos leñosos en los campos de cultivo abandonados a fin de proteger el suelo, salvo por razones fitosanitarias.
- b) En áreas con suelos degradados por la erosión, con pendientes mayores a 30% se debe favorecer las actuaciones dirigidas a su conservación, como mantenimiento de la cubierta vegetal, restauración y/o mantenimiento de cultivos leñosos.
- c) Se deben fomentar las prácticas agroproductivas que contemplen la conservación de los suelos.
- d) Se deben evitar las actividades agroproductivas que pongan en peligro la estabilidad de los suelos o supongan su eliminación o degradación.
- e) Se debe evitar el movimiento de los suelos, salvo en proyectos de corrección de taludes y/o obras necesarias para el control de la erosión en suelos agrícolas.
- f) Toda modificación, uso o aprovechamiento del suelo, debe estar fundamentada en un estudio agro ecológico e interpretación de su capacidad de uso agrario.
- g) Las zonas incorrectamente utilizadas deben restaurarse, regenerarse o recuperarse, en la medida de lo posible, a sus condiciones iniciales.
- h) En las zonas susceptibles de riesgo a erosión o a deslizamientos deberán evitarse los cultivos, la alteración de la vegetación arbustiva y leñosa. Deberá repoblarse con especies ecológicas y paisajísticamente compatibles.

SECCIÓN SEGUNDA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS

PARRAFO I MARCO GENERAL

Artículo 19.- Para la protección de los recursos hídricos se deberá observar lo siguiente:

- Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley, en referencia a la protección de los recursos hídricos, en forma general, deben evitarse aquellos usos y actividades que contribuyan a deteriorar la calidad de las aguas, así como aquellas actuaciones, obras e infraestructuras que puedan dificultar el flujo hídrico o supongan manifiestamente un manejo no racional del mismo.
- Las obras de infraestructura de beneficio general que involucren represamiento o aprovechamiento de agua para generación de energía eléctrica, abastecimiento y suministro de agua a la población y/o sistemas de riego, deberán ser planificadas por los organismos correspondientes, y deberán contar con estudios de impacto ambiental, aprobados por los organismos competentes, así como con los correspondientes programas de prevención, corrección y compensación de efectos y monitoreo de los mismos. Así mismo, deberán contar con las autorizaciones pertinentes de conformidad con la normativa legal vigente.
- Toda intervención deberá respetar el mantenimiento del caudal ecológico mínimo. Para ello el organismo público competente determinará dicho caudal para cada uno de los cursos continuos de agua teniendo en cuenta su calidad ambiental.

PARRAFO II HUMEDALES, CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES DE LOS CURSOS DE AGUA

Artículo 20.- Para la protección de humedales, cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua, se deberá observar lo siguiente:

- Se prohíbe la alteración de las condiciones naturales de los cauces, humedales, lagos, lagunas y complejos lagunares. No se podrá alterar sus condiciones físicas o realizar su canalización permanente o dragado. Se exceptúan las actuaciones debidamente autorizadas y justificadas por su interés público cuando exista riesgo para personas o bienes por desbordamientos. En estos casos deberá realizarse el correspondiente estudio de impacto ambiental, y ser aprobado por la autoridad competente.
- Se observará la conservación de la vegetación de ribera de cursos de agua y lagunas; no se permitirá ni el corte o tala de la vegetación arbustiva o leñosa de las riberas de los cursos de agua, para la implantación de actividades agroproductivas.

- Se prohíbe la ocupación de las márgenes de protección de cursos de agua y lagunas con instalaciones o construcciones de cualquier índole, permanentes o temporales, así como la extracción de materiales de construcción a excepción de los autorizados por los organismos competentes. También se prohíbe, en estas áreas, el depósito de sólidos, líquidos o sustancias de cualquier tipo.
- De manera coordinada, la Autoridad competente podrá determinar el uso recreativo público de cursos fluviales y lagunas, en lugares menos frágiles desde el punto de vista ecológico.

PARRAFO III VERTIDOS

Artículo 21.- En lo referente a vertidos, deberán observarse las siguientes disposiciones:

- En las áreas urbanas y rurales se prohíbe la evacuación de aguas servidas a cursos de agua. En las áreas rurales se fomentará la aplicación de sistemas de tratamiento natural (depuración verde). Cuando no fuere posible se usará el sistema de pozos sépticos o biodigestores.
- Para la autorización de cualquier actividad que pudiere generar vertidos de cualquier naturaleza, se deberá exigir el estudio de tratamiento que deba darse a los mismos con el fin de evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. La calidad del agua que resulte del tratamiento deberá ajustarse a los límites establecidos en la normativa ambiental y técnica, de carácter nacional o local, vigente.

PARRAFO IV CAPTACIONES DE AGUA

Artículo 22.- En lo referente a captaciones de agua, deberá observarse las siguientes disposiciones:

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

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

PARRAFO V

RACIONALIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS HÍDRICOS

Artículo 23.- Sin perjuicio de lo determinado por organismos competentes, el uso racional de los recursos hídricos debe buscar la satisfacción de la demanda de agua en cantidad y calidad para los distintos usos presentes en el territorio cantonal, compatibilizando los diversos usos entre sí, sin amenazar la conservación y regeneración de los ecosistemas vinculados al agua. Para ello el organismo competente deberá realizar un plan especial de distribución y aprovechamiento del agua observando lo siguiente:

- Se dará prioridad a los sistemas de agua para consumo humano y riego.
- Para garantizar el abastecimiento se deberá aprovechar las fuentes de más fácil accesibilidad.
- Con el objeto de evitar la pérdida y el desperdicio del agua será prioritario el mejoramiento de las redes de distribución de los sistemas de agua potable y adoptar sistemas más eficientes para riego.

SECCIÓN TERCERA: PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD

PARRAFO I

MARCO GENERAL PARA LA PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD

Artículo 24.- En lo referente a protección de la biodiversidad, deberá observarse las siguientes disposiciones generales:

- Se deberá evitar la fragmentación de los hábitats silvestres y facilitar el intercambio genético entre las especies que lo habitan, a través de acciones que permitan el mantenimiento y consolidación de la red de corredores ecológicos, definidos por los cursos de agua (ríos y quebradas).
- Se debe regular y controlar el acceso y el aprovechamiento de la biodiversidad existente en el territorio cantonal, ya que este constituye un patrimonio natural.

- Se debe impulsar el desarrollo de estudios de la biodiversidad en el cantón, con el fin de tener un mejor conocimiento de la misma, y, partiendo de esta información, se elaborarán y ejecutarán planes de protección y conservación.
- Se debe garantizar el uso y aprovechamiento de la biodiversidad con principios de sostenibilidad acorde a la normativa sectorial concurrente y de los planes de manejo que se disponga para las áreas protegidas.
- Se debe impulsar la elaboración y ejecución de planes de protección y recuperación de especies en peligro de extinción, amenaza o vulnerabilidad, así como mecanismos jurídicos y técnicos para controlar e impedir la introducción de especies exóticas en áreas de importancia ecológica.

PARRAFO II PROTECCIÓN Y GESTIÓN DE LA VEGETACIÓN SILVESTRE

Artículo 25.- En lo referente a protección y gestión de la vegetación silvestre, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- Se prohíbe la recolección, daño o tala de especies vegetales y la alteración de sus hábitats en áreas protegidas y de alto valor ecológico sin autorización de los organismos de control competentes.
- Se debe impulsar la regeneración y recuperación de la cubierta vegetal en espacios alterados de las áreas protegidas, áreas de alto valor ecológico, territorios con pendientes superiores al 60% y márgenes de ríos, quebradas y lagunas, trabajos que tendrán como objeto la formación y potenciación de las comunidades vegetales naturales propias del área.
- En las áreas definidas de conservación y recuperación, se prohíbe la introducción y repoblación con especies vegetales exóticas, entendiéndose a estas a las especies que no pertenezcan o hayan pertenecido históricamente a los ecosistemas del Cantón.
- La introducción de especies exóticas con fines productivos será autorizada por las autoridades competentes locales, siendo necesario evaluar las repercusiones ecológicas en el medio.

- Las actividades para realizar cualquier modificación en la estructura de una plantación forestal deberán ser autorizadas por los organismos locales competentes de control.

PARRAFO III PROTECCIÓN DE LA FAUNA SILVESTRE

Artículo 26.- En lo referente a protección de la fauna silvestre, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- De manera general se prohíbe la destrucción o deterioro irreversible de la fauna silvestre, destrucción de madrigueras y nidos así como el tráfico, manipulación y comercio de crías y adultos.
- Cualquier propuesta de actuación considerará la preservación de los hábitats faunísticos y se prohibirá la liberación de especies animales ajenas a la fauna autóctona de la zona, si no es bajo el control de las autoridades ambientales correspondientes.
- El diseño de las infraestructuras se hará de forma que se eviten daños a la fauna. Se prohíbe el levantamiento de cerramientos que impidan la libre circulación de la fauna, particularmente los electrificados que puedan suponer riesgo de electrocución para la fauna. Asimismo la localización de las infraestructuras que generen el denominado “efecto barrera”, procurarán adecuar su trazado de tal manera que el tamaño de los hábitats a cada lado sea suficiente para albergar indefinidamente su fauna asociada.
- Se debe impulsar medidas correctoras sobre las carreteras del cantón que se determine que producen efecto barrera sobre el movimiento de la fauna.
- Se prohíbe la repoblación o liberación de cualquier especie animal exótica, es decir, especies que no pertenezcan o hayan pertenecido históricamente al medio, salvo especies con fines productivos para lo cual se solicitará autorización a los organismos competentes y necesariamente se deberá realizar un control de su expansión.

SECCIÓN CUARTA PROTECCIÓN DE LA DIVERSIDAD GEOLÓGICA Y GEOMORFOLÓGICA

Artículo 27.- En lo referente a protección de la diversidad geológica y geomorfológica, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a) Para efectos del presente plan, tienen la condición de puntos de interés geológico, aquellas áreas que resultan merecedoras de protección, en razón de sus específicas condiciones geológicas y geomorfológicas, así como aquellas zonas que por su belleza escénica y/o singularidad, se consideran por el plan como vestigios de los fenómenos más representativos del patrimonio geológico.
- b) Las áreas de protección por su valor geológico y geomorfológico, son los que a continuación se listan, en todo caso se trata de una lista provisional, que podrá ser ampliado conforme a estudios científicos. Si bien estas áreas están incluidas en otras categorías de conservación, la presente ordenanza destaca su valor geológico y geomorfológico:
- 1) Zonas delimitadas por el Bosque Collay, conformadas por las parroquias de La Unión, San Martín de Puzhio, Delegsol y Principal.
 - 2) Las piedras de Pungohuayco, en la Parroquia de la Unión.
 - 3) La Loma de Zhiñán en la parroquia San Martín de Puzhio.
 - 4) El Choro de Tasqui en la parroquia San Martín de Puzhio.
 - 5) La Loma de la Alegría en la parroquia San Martín de Puzhio.
 - 6) El Choro de las tres Lagunas en la parroquia de Principal.
- c) Sobre las áreas identificadas y/o a identificarse con valor geológico y geomorfológico, se prohíbe la ejecución de obras que alteren las características de las mismas. Cualquier actuación que se proyecte en su entorno deberá ser autorizado por los organismos competentes.
- d) La autoridad competente estudiará la posibilidad de dotar de un régimen de protección adecuado a las áreas de interés geológico y geomorfológico que carezcan de él o que estén incluidas en otras categorías de regulación.

SECCIÓN QUINTA

MANTENIMIENTO DE LOS PROCESOS ECOLÓGICOS DEL TERRITORIO

Artículo 28.- En lo referente al mantenimiento de los procesos ecológicos del territorio, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a) Debe evitarse la reducción de masas forestales existentes, así como la destrucción de cercas vivas y cortinas vegetales rompe vientos, que son utilizadas por la fauna para el tránsito, como hábitat y alimentación.
- b) Se debe fomentar la creación de nuevas masas forestales en áreas agrícolas, ganaderas y urbanas a fin de crear puntos de paso, configurando una estructura de conexión biológica funcional para la fauna y flora.
- c) Se debe fomentar el mantenimiento, conservación y construcción de cercas vivas y cortinas rompe vientos que complementan la estructura de conexión biológica para la fauna y flora.
- d) Se debe impulsar la restauración de los bosques de ribera de cursos y masas de agua que vincula fragmentos vegetales, posibilitando el movimiento y colonización de especies animales.
- e) La evaluación de impactos ambientales de planes y proyectos deberá fomentar los efectos positivos y la minimización de los negativos de los procesos ecológicos como: los ciclos y circulación de la materia orgánica, agua o nutrientes y las interacciones entre organismos como la depredación, la competencia, el mutualismo, el intercambio de individuos o la selección natural.

SECCIÓN SEXTA PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Artículo 29.- En lo referente a la protección del paisaje, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a) La implantación de usos o actividades que por sus características pudiere generar un importante impacto paisajístico, deberá realizarse de manera que se minimice su efecto negativo sobre el paisaje natural o edificado. Incorporando medidas de mitigación necesarias para su integración en el paisaje.
- b) Las actividades o construcciones que podrían influir de manera negativa en el paisaje, se evitará su ubicación en lugares de gran incidencia visual como: lugares elevados (cerros, colinas, mesetas), proximidad de áreas de valor ecológico, de valor geológico y geomorfológico y de valor cultural.

- c) Especial atención se dedicará a la localización y diseño de las instalaciones más conflictivas desde el punto de vista del impacto visual, tal como vertederos, cementerios de vehículos, chatarra, líneas de alta tensión, repetidores de radio televisión, etc., cuya licencia urbanística sólo deberá concederse luego de una valoración de su visibilidad desde núcleos habitados, vías de comunicación y lugares más frecuentados por el público.
- d) La apertura de vías, caminos rurales y construcción o instalación de infraestructuras de cualquier tipo deberá ser autorizada por los organismos de control y se realizará atendiendo a su máxima integración en el paisaje y mínimo impacto ambiental.
- e) Se debe mantener el paisaje alrededor de hitos y elementos singulares de carácter natural como áreas protegidas, áreas de valor ecológico, áreas de valor patrimonial, formaciones geológicas. Para lo cual los planes sectoriales futuros de estas áreas de valor deberán definir perímetros de protección mediante la determinación y análisis de cuencas visuales.
- f) Se prohíbe, dentro el área rural, la colocación de publicidad sobre elementos naturales como árboles, rocas, taludes, etc., así como sobre soportes artificiales. La señalética vial, educativa, cultural o de prevención que se instalará, previa autorización municipal, únicamente sobre soportes artificiales observando la normativa vigente.
- g) Se debe Impulsar el tratamiento paisajístico de los espacios marginales de ríos y quebradas, de vías pecuarias, caminos rurales, vías públicas y el tratamiento de taludes.

SECCIÓN SÉPTIMA

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL - SITIOS ARQUEOLÓGICO

Artículo 30.- En lo referente a la protección del patrimonio cultural - sitios arqueológico, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a) Se considera como patrimonio cultura - sitios arqueológico aquellos sitios identificados en las "Categorías de Ordenación" en el PDOT, con base en la información proporcionada por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural – INPC y a las que se pudieren determinar en el futuro.

- b) Se debe impulsar estudios y planes de manejo sobre las áreas de patrimonio cultural que no dispongan de estos instrumentos de gestión.
- c) Para las actuaciones en estas áreas se deberá observar las ordenanzas y normativa vigentes, tanto a nivel nacional como local si las hubiere.

CAPÍTULO II DE LA REGULACIÓN DE USO Y ACTIVIDADES ANTRÓPICAS

SECCIÓN PRIMERA ACTIVIDADES AGRÍCOLAS

Artículo 31.- En lo referente a las actividades agrícolas, deberán observarse las siguientes disposiciones:

- a) Se evitará la expansión de las áreas agrícolas actuales, sobre terrenos de bosque y otra vegetación leñosa, terrenos con pendientes mayores al 60% y áreas de alto valor ecológico.
- b) Se debe propiciar el sistema agro forestal, que constituye asociaciones diversas de árboles, arbustos y cultivos, sobre todo en terrenos entre el 30% al 60%.
- c) Se debe emprender acciones para el mejoramiento de infraestructuras agrícolas existentes, principalmente de la red vial cantonal, con el propósito de que los productores y productoras puedan movilizar sus productos de forma efectiva a los lugares de expendio.
- d) Se debe fomentar una producción agrícola que beneficie la calidad de vida de la población, al ambiente como protección del suelo y protección de los recursos hídricos, evitando el uso de fertilizantes y plaguicidas nocivos o contaminantes.
- e) Las construcciones para el desarrollo de actividades agrícolas se limitarán a las necesarias; estarán en función del aprovechamiento y capacidad de carga del suelo y bajo esta condición serán autorizadas.

SECCIÓN SEGUNDA ACTIVIDADES GANADERAS

Artículo 32.- En lo referente a las actividades ganaderas, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a) Se debe fomentar el uso de sistemas de depuración de vertidos de las instalaciones ganaderas y aprovechamiento de los residuos generados por éstas para la obtención de abono orgánico y biogás. Estas actividades deberán contar un adecuado tratamiento y disposición de eyecciones sólidas y líquidas.
- b) Se prohíbe el pastoreo de ganado vacuno y equino sobre terrenos con pendientes mayores al 60 %, sobre áreas protegidas, sobre áreas de alto valor ecológico como: áreas de bosque y chaparros con especies nativas y sobre márgenes de protección de ríos y quebradas.
- c) Las construcciones para el desarrollo de actividades ganaderas se limitarán a las necesarias y estarán en función del aprovechamiento y bajo esta condición serán autorizadas.

SECCIÓN TERCERA PISCICULTURA

Artículo 33.- En lo referente a piscicultura, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a) Se debe impulsar la piscicultura en las categorías de ordenación correspondientes, como mecanismo de diversificación productiva para contribuir a la soberanía alimentaria, observando las limitaciones del recurso hídrico y mitigando los impactos ambientales, siempre y cuando no se alteren los ecosistemas sensibles y sean aprobados por autoridad competente, así como, también que exista un pre tratamiento de aguas previo a la descarga.
- b) Se debe impulsar la investigación sobre la actividad piscícola a fin de que constituya una actividad sostenible.

SECCIÓN CUARTA APROVECHAMIENTO FORESTAL

Artículo 34.- En lo referente a aprovechamiento forestal, deberá observarse las siguientes disposiciones:

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

SECCIÓN QUINTA ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Artículo 35.- En lo referente a actividades extractivas, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a) Para la aplicación de la presente ordenanza se entiende por actividades extractivas al aprovechamiento de los recursos minerales del suelo y subsuelos, pudiendo ser éstos metálicos, no metálicos y materiales para la construcción (áridos).
- b) Las actividades extractivas estarán obligatoriamente sujetas a la presentación de estudios y a la obtención de los permisos ante la autoridad competente según lo establece la ordenanza sectorial correspondiente, así como el cumplimiento del plan de recuperación del área a ser afectada.
- c) Únicamente se autorizarán las actividades extractivas en los lugares en donde previamente se demuestre mediante estudios debidamente validados y aprobados, que dichas actividades no generen impactos irreversibles sobre los ecosistemas territoriales.

SECCIÓN SEXTA ACTIVIDADES INDUSTRIALES, MANUFACTURERAS Y ARTESANALES

Artículo 36.- En lo referente a actividades industriales, manufactureras y artesanales, se deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a) La implantación de las actividades industriales debe realizarse en los suelos determinados en el PDOT.
- b) En general, no se permitirá actividades industriales, manufactureras y artesanales en las áreas protegidas y áreas de valor ecológico y en sus zonas de amortiguamiento.

- c) Las actividades industriales, manufactureras y artesanales deben desarrollar prácticas limpias, así como sistemas de tratamiento necesarios para impedir o disminuir las afecciones al medio circundante. Deberán observar las normas técnicas del Texto Unificado de legislación ambiental secundaria (TULAS) pertinentes o de aquellas que en el futuro las reemplazaren.

SECCIÓN SÉPTIMA ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y RECREATIVAS

Artículo 37.- Sin perjuicio de las autorizaciones que deberá otorgar la autoridad competente, en lo referente a actividades turísticas y recreativas, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a) Se debe fomentar el aprovechamiento eco turístico de las áreas de alto valor ecológico y áreas de producción primaria de manera sostenible, para lo cual se deberán elaborar planes de manejo, que permitan dimensionar el tipo de actividades así como determinar la capacidad de carga turística que pudieren soportar.
- b) En áreas urbanas y no urbanas, la construcción de instalaciones o edificaciones dedicadas a actividades turísticas o recreativas deberá ser autorizada por los organismos competentes.
- c) Se debe impulsar la rehabilitación o restauración de edificaciones preexistentes para el alojamiento de turistas o actividades destinadas al turismo en el área rural.
- d) En las áreas protegidas las actividades turísticas así como la construcción de instalaciones destinadas para este fin deberán acatar lo que se disponga en los respectivos planes de manejo.
- e) En todos los casos deberá garantizarse que la afluencia de turistas no suponga impactos negativos a los recursos naturales y culturales, debiendo contar con todos los servicios indispensables como accesibilidad, agua para consumo humano, eliminación y depuración de todo tipo de residuos y vertidos.

Artículo 38.- En las categorías de ordenación territorial en que fuere pertinente y no se generare impactos negativos, se apoyarán las iniciativas de proyectos eco-turísticos especiales, en que se fomente la educación ambiental, la investigación científica y el disfrute de la calidad escénica.

SECCIÓN OCTAVA INFRAESTRUCTURA BÁSICA DEL TERRITORIO

Artículo 39.- Definición y caracterización.- Se consideran infraestructuras básicas del territorio aquellas obras o construcciones que permiten la dotación de servicios básicos a la población, su relacionamiento y movilidad a los diferentes centros poblacionales, aquellas que permiten el desarrollo de las actividades económicas, la comunicación local, nacional e internacional, las que permiten el suministro de servicios básicos a la población (agua, electricidad, productos energéticos) y las que permiten la gestión de desechos tanto sólidos como líquidos (sistemas de aguas servidas, plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios).

Artículo 40.- Observaciones generales.- La construcción o mejora de infraestructuras debe observar además de las disposiciones legales que los organismos competentes hayan determinado los siguientes requisitos:

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

Artículo 41.- Vías y caminos.- En lo referente a vías y caminos, se debe observar las siguientes disposiciones:

- En las áreas definidas de conservación debe evitarse la apertura de vías y caminos a excepción de las que se determinen como estrictamente necesarios para la gestión que se contemplare en las unidades contenidas en el PDOT. Para la apertura de estas

nuevas vías se realizarán estudios técnicos que garanticen una mínima afección al ambiente y deberán ser aprobados por la autoridad competente.

- En las actuaciones de ampliación, construcción o mejora de vías deberán incluirse planes de manejo ambiental para garantizar la movilidad de la fauna silvestre, principalmente en el cruce de ríos, quebradas y bosques.
- La apertura de vías o caminos deberá ser autorizada por los organismos competentes, para lo cual se deberán presentar estudios que justifiquen su apertura, así como el trazado más favorable para el ambiente.

Artículo 42.- Telecomunicaciones.- En lo referente a telecomunicaciones, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- Se debe evitar la instalación de sistemas de telecomunicaciones en áreas definidas de conservación.
- La implantación de sistemas de telecomunicaciones como antenas de telefonía celular, repetidoras de radio y televisión, deberá realizarse evitando la afección a la población a su alrededor y minimizando el impacto paisajístico. Se privilegiará la instalación de estructuras y sistemas compartidos entre dos o más operadores, según lo establece la normativa correspondiente.

Artículo 43.- Energía eléctrica.- En lo referente al manejo de la energía eléctrica, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- Se debe evitar el paso de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión por áreas definidas de protección y por centros poblados a fin de evitar afecciones a la salud humana, debiendo contarse con autorización municipal para su trazado.
- La instalación de tendidos aéreos deberá contar con dispositivos que impidan la colisión o electrocución de aves, principalmente cerca de masas boscosas y áreas protegidas.

Artículo 44.- Sistemas de depuración de aguas servidas.- Se debe impulsar la ampliación de los sistemas de saneamiento integral de las aguas residuales procedentes de núcleos

poblados a fin de aminorar la carga contaminante y posibilitar los procesos ecológicos asociados.

Artículo 45.- Manejo de los residuos sólidos.- En lo referente al manejo de los residuos sólidos, deberá observarse las siguientes reglas:

- Todos los botaderos ilegales de cualquier tipo deberán ser clausurados y los sitios que los albergaban, deberán ser restaurados a su estado original.
- Todos los asentamientos poblacionales y viviendas dispersas deberán integrarse al sistema de gestión de residuos, para lo cual el organismo competente deberá facilitar su integración.
- La construcción de nuevas plantas de clasificación y tratamiento de residuos deberá sujetarse a la normativa sectorial correspondiente.
- Se debe impulsar programas que promuevan un manejo integral de los residuos sólidos, superando fórmulas tradicionales. Los sistemas integrales podrían incorporar:
 - Reutilización y reciclaje de materiales.
 - La recuperación y aislamiento específico de materiales contaminantes tóxicos y peligrosos.
 - La implantación de sistemas de aprovechamiento de gases provenientes de la fermentación de la materia orgánica con impacto sobre el cambio climático, impulsando nuevas formas de energía alternativa.
- Los depósitos de chatarra deberán contar con los permisos de funcionamiento respectivos de la autoridad competente. En general deberán minimizar y en lo posible evitar la afección al ambiente y al paisaje rural o urbano.

SECCIÓN NOVENA NORMATIVA GENERAL EN ÁREAS DE RIESGO

Artículo 46.-Determinaciones generales para las áreas de riesgo natural.- En lo referente a las áreas de riesgo natural, deberá observarse las siguientes disposiciones generales:

- a) Se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción que implique el movimiento de tierras sobre las áreas que presentan algún tipo de riesgo natural siendo este Nivel Alto y Muy bajo, contempladas en el Plano Anexo No. 14: “Mapa de Riesgos por movimiento de tierras del cantón Chordeleg”.
- b) Para el resto del territorio en donde no se dispone de cartografía con respecto a riesgos, se considera como susceptibles de deslizamientos las áreas con pendientes mayores al 30% y como áreas susceptibles a inundación las márgenes de ríos y quebradas cuyo ancho se define en la sección específica referente a cursos de agua. Por tanto en las áreas con pendientes del 30% al 60% se solicitará a la parte interesada un estudio geotécnico específico del lugar para cualquier tipo de intervención, y aquellas áreas con pendientes mayores al 60% y en las márgenes de protección de ríos y quebradas se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción que implique el movimiento de tierras, debiendo conservar la cobertura vegetal.

TÍTULO III: NORMATIVA PARTICULAR DE LAS CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

CAPÍTULO I CONTEXTUALIZACIÓN

SECCIÓN PRIMERA DE LAS CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Artículo 47.- Plan de uso y gestión de suelo.- Está dado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015, que enfocado a conseguir sus objetivos estratégicos, propone el ordenamiento territorial destinando el mejor uso posible a los distintos polígonos de planeamiento según sus características homogéneas.

Artículo 48.- Subclasificación del suelo cantonal de Chordeleg.- La subclasificación del Territorio Rural se basa en las Categorías de Ordenación Territorial y a su vez en las unidades que conforman cada categoría:

1. Categoría de Ordenación Territorial: Productiva:

- a. **Zona agrícola/Unidad productiva para el fomento de la soberanía alimentaria.-** Conformada por suelos destinados para el fomento de la actividad

agropecuaria, ubicados en el piso altitudinal montano entre los 1.900 y 2.800 metros sobre el nivel del mar, con pendientes entre 0 y 25 %;

- b. **Zona agrícola con limitaciones/Unidad productiva con limitaciones que contribuye a la soberanía alimentaria.-** Conformada por suelos destinados a actividades agro productivas en menor escala, tales como: huertos familiares, cultivos de ciclo corto, frutales, hortalizas, pastos, silvicultura y agroforestería; ubicados en el piso altitudinal montano entre los 1.900 y 2.800 metros sobre el nivel del mar, con pendientes entre el 25 y 50 %;
- c. **Zona agrícola con severas limitaciones/Unidad productiva con severas limitaciones de apoyo a la economía familiar.-** Conformada por suelos destinados a actividades agroforestales con intervención controlada a fin de evitar fenómenos erosivos; ubicada en el piso altitudinal montano alto entre los 2.800 y 3.600 metros sobre el nivel del mar, con pendientes entre el 25 % y 50 %; y entre el 50 % y 70 %.

2. Categoría de Ordenación Territorial: Consolidación de Asentamientos Humanos:

- a. **Unidad de Consolidación de los asentamientos humanos Urbano Cantonal.** - Conformada por suelos consolidados y no consolidados que conforman la delimitación de la ciudad del cantón Chordeleg.
- b. **Unidad de Consolidación de los asentamientos humanos Urbano Parroquial.-** Conformado por suelos consolidados y no consolidados que conforman la delimitación de las cabeceras parroquiales de La Unión, San Martín de Puzhío, Delegsol y Principal.
- c. **Unidad de Consolidación de los asentamientos humanos rurales centros comunales.-** Conformado por suelos rurales, cuya ocupación es tal que requieren de un tratamiento urbanístico para precautelar su adecuado crecimiento y desarrollo, ubicados en las comunidades de Zhondeleg, Zhio y Soranzol.
- d. **Unidad de expansión de los asentamientos humanos consolidado urbano cantonal.** – Conformado por suelos adecuados para la expansión de los núcleos

de población, referentes a la cabecera cantonal.

- e. **Unidad de expansión de los asentamientos humanos consolidados urbano parroquiales.**- Conformada por suelos adecuados para la expansión de los núcleos de población, referentes a las cuatro cabeceras parroquiales.
 - f. **Unidad de expansión de los asentamientos humanos rurales centros comunales.** – Conformada por suelos rurales adecuados para la expansión de los centros comunitarios de Zhondeleg, Zhio y Soranzol.
3. **Categoría de Ordenación Territorial: protección:** Que abarca la superficie de áreas naturales del Cantón consideradas de especial importancia por sus valores ecológicos, paisajísticos, científicos o culturales, y las zonas de manejo especial como las declaradas Patrimonio Arqueológico por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural –INPC–, los recursos hídricos y las zonas de recuperación que constan en el Mapa de Conservación y Manejo Especial:
- a. **Zonas de bosque protector y páramo/Unidad para la conservación de servicios ecosistémicos.**- Conformadas por terrenos ubicados sobre altitudes entre los 3.600 y 3.940 metros sobre el nivel del mar –paramos– y sobre el piso altitudinal montano alto entre los 2.800 y 3.600 metros sobre el nivel del mar; cubiertos de páramo, vegetación leñosa de chaparro y bosque nativo que corresponden a la zona declarada como Área de Bosque y Vegetación Protectora Santa Bárbara–Río Zhío.
 - b. **Zonas de protección de recursos hídricos/Unidad de regulación de uso de las riberas y lechos de cursos de agua y lagunas.**- Conformada por el sistema de los ríos Santa Bárbara, Zhío, Burroplaya, Guaymincay, San Francisco, Pungohuayco, Gulag, Osococha, Tasqui, Celel, Tres Lagunas y Río Culebrillas; además de todos los cursos de agua, quebradas y lagunas del cantón Chordeleg.
 - c. **Zonas de manejo especial/Unidad de recuperación ecosistémica.** - Conformada por las zonas de piso montano alto muy escarpado con pendientes entre el 50 y 70 %, actualmente utilizadas con pastos, cultivos y manchones de vegetación leñosa original (chaparro) que por las condiciones

geográficas del Cantón estará sometida a manejo especial mediante, barreras vivas, protección física de suelo zanjadas de absorción y otros similares para evitar fenómenos erosivos a gran escala.

- d. **Zonas arqueológicas/Unidad de protección del patrimonio arqueológico.**- Conformadas por las áreas de interés cultural de patrimonio arqueológico localizadas, registradas, inventariadas y declaradas oficialmente como tales por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural –INPC– según el siguiente detalle:

Cuadro No. 1.1: SITIOS ARQUEOLÓGICOS INVENTARIADOS POR EL INPC

| PARROQUIA | SITIO ARQUEOLÓGICO INVENTARIADO |
|-----------|---------------------------------|
| Principal | Asnayaco |
| | Cochanegra |
| | Guacamullo |
| | La Toma |
| | Peña Blanca |
| | Rincón de Gausal |
| | Gausal |
| | Tamborcocha |
| Chordeleg | Llaver |
| | Chaurinzhín |
| La Unión | Gentiles |
| | Capilla |
| | Pungohuayco |
| | Cuchil |
| | Allpapana |
| | Shucos |
| | Shoribio |
| | Guarango Loma |
| | Cruces de la Misión |
| | Tabar |
| | Lullín |
| | Loma de Lullín |

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| | Sauces |
| San Martín de Puzhío | Loma de Porotos |
| | Buena Vista |
| | Jacarión/loma de la Alegría |
| | Loma de Shiñán |
| | Toctepamba |
| | Loma de las Retamas |
| | Loma de Gritar |

SECCIÓN SEGUNDA DE LAS VÍAS RURALES

Artículo 49. – Jerarquización vial rural del cantón Chordeleg.-

1. **Red vial provincial (R.V.P.) secundaria.** – Está constituida por las vías: Chordeleg (centro cantonal)–La Unión (cabecera parroquial) y Chordeleg (centro cantonal)–San Martín de Puzhío–Delegsol–Principal (cabeceras parroquiales); de 7,00 m de sección transversal de calzada vehicular. La capa de rodadura es de asfalto. Con cunetas y sin aceras.
2. **Red vial provincial (R.V.P.) terciaria.** – Es el conjunto de vías que conduce el tráfico de la red vial secundaria a la de caminos vecinales, y viceversa. En el cantón, estas vías tienen secciones transversales para circulación vehicular entre 4 y 6 metros; su capa de rodadura es de lastre. Tiene cunetas; no tiene aceras.
3. **Red vial provincial (R.V.P.) vecinal.-** Es la que conforman los caminos de acceso a predios o parcelas productivas. En este grupo de caminos se distinguen unas, carrozables entre 3 y 4 m de sección transversal, y otras, de sección transversal menor a 3 m, peatonales y de pendientes muy variadas.

SECCIÓN TERCERA DE LOS CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN

Artículo 50.- Criterios principales para la asignación de usos y ocupación de suelo.-

1. **Concepción del área rural.-** Se concibe al área rural como aquella destinada a soportar diferentes tipos de uso, según sus características; excepto los usos urbanos.

Se trata de construir en el mediano y largo plazo el precepto de funcionalidad de un área rural con usos más apropiados a su clasificación, en la que se aprovechen al máximo y racionalmente sus potencialidades agro productivas, extractivas, de preservación natural, etc.; un área con los asentamientos humanos necesarios a la demanda de trabajo y/o mantenimiento acorde a las actividades connaturales y propias de ella misma, en donde densificación poblacional puntuales y mayores a la media se dan en ciertos tramos de las vías en donde una sucesión de viviendas, aprovechando el paso de vías que conectan el cantón internamente, configuran corredores de crecimiento con aprovisionamientos afines a las actividades de ella, en baja escala.

2. **Asignación de usos de suelo.**– Los usos se asignan principalmente por las condiciones físicas y capacidad de uso que tienen los suelos, mismas que están determinadas en las Categorías de ordenación territorial del PDOT-CH 2015.
3. **Características de ocupación de suelo.**- Se asignan principalmente por la red vial que da acceso a frente a los predios.

SECCIÓN CUARTA DE LOS CORREDORES DE CRECIMIENTO

Artículo 51.- Corredores de crecimiento.- Áreas rurales del cantón cuyo crecimiento están definidas por un tramo vial en donde el uso principal permitido es el de vivienda, a comparación del suelo rural cuyo uso principal no lo incluye.

Artículo 52.- Proyecciones de corredores de crecimiento.- Los corredores de crecimiento se registran y proyectan según lo siguiente:

- a) En tramos a lo largo de la vía E-594, franjas de hasta 60 m de ancho a cada lado del eje vial, según las condiciones topográficas del sector.
- b) En tramos a lo largo de la Red Vial Provincial Secundaria (vías a La Unión y a San Martín de Puzhío, Delegsol y Principal, franjas de hasta 50 m de ancho a cada lado del eje vial, según las condiciones topográficas del sector, y

- c) En tramos a lo largo de la Red Vial Provincial Terciaria, franjas de hasta 40 m de ancho a cada lado del eje vial, según condiciones topográficas del sector.
- d) Las delimitaciones de los corredores descritos en los literales anteriores se verificará en el ANEXO No. 7, tomando en cuenta las excepciones que se encuentren en las mismas, en cuyo caso se especificarán como tales en los gráficos correspondientes.

CAPÍTULO II USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

SECCIÓN PRIMERA PARA SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN

PARRAFO I DETERMINACIONES DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

Artículo 53.- Uso y ocupación de suelo para la Zona agrícola: **UNIDAD PRODUCTIVA PARA EL FOMENTO DE LA SOBERANÍA ALIMENTARIA:** Se consideraran los siguientes determinantes a continuación (Cuadro No.1.2 y 1.3):

Cuadro No. 1.2: Determinaciones de Uso de Suelo.

| a) USOS DE SUELO | DESCRIPCIÓN |
|--------------------------|---|
| i) Usos principales | -Agrícolas, -Pecuarios y -Aquellos que supongan actividades de agricultura intensiva. |
| ii) Usos complementarios | -Vivienda Unifamiliar, -Crianza de animales menores y -Producción artesanal |
| iii) Usos restringidos | -Equipamiento comunitario, -Servicios de aprovisionamiento a la vivienda, -Actividades productivas al por menor, -Servicios de recreación y turismo. |

Cuadro No. 1.3: Determinaciones de Ocupación de Suelo.

| b) CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN | GENERAL | | CORREDORES DE CRECIMIENTO | |
|--|--|--|--|-------------------------------|
| i. Tamaño lote mínimo | 2500,00 m ² | | 500,00 m ² | |
| ii. Frente mínimo | 20,0 m | | 10,0 m | |
| iii. Relación Frente/Fondo | 1/6 | | 1/5 | |
| iv. Área máxima de construcción para vivienda Unifamiliar en terrenos menores al lote mínimo | At _{min} = 500 m ² Ac _{max} = 250 m ² COS _{max} 25% | | At _{min} = 300 m ² Ac _{max} =150 m ² COS _{max} 25% | |
| v. Coeficiente Máximo de Ocupación de suelo, COS | 5,0 % al 10% | | 15 % | |
| vi. Coeficiente Máximo de Utilización del suelo, CUS | 10,0 % al 20% | | 30 % | |
| vii. Altura máxima de la edificación | 7,50 m (2 pisos) | | 7,50 m (2 pisos) | |
| viii. Tipo de implantación | Aislada/pareada con retiro frontal | | Pareada/continua sin retiro frontal | |
| RETIROS MÍNIMOS | | | | |
| | F (Cerramiento-Edificación) | L (Cerramiento-Edificación) | P (Cerramiento-Edificación) | Eje Vial – Cerramiento |
| ix. Retiro Red Vial Provincial-Secundaria | 5,00 m | 3,00 m | 3,00 m | 5,00 m |
| x. Retiro Red Vial Provincial -Terciaria | 5 m-3 m | 3,00 m | 3,00 m | 5 m-3,5 m |
| xi. Retiro Red Vial Provincial –Vecinal Vehi. | 3,00 m | 3,00 m | 3,00 m | 3,5 m-2,5 m |
| xii. Retiro Red Vial Provincial –Vecinal Peat. | 3,00 m | 3,00 m | 3,00 m | 1,5 m |
| xiii. Retiro Corredor de Crecimiento | Art. 62 (b) | Art. 62 (b) | 3,00 m | Art. 62 (b) |

Artículo 54.- Usos y ocupación de suelo asignados a la *Zona agrícola con limitaciones: UNIDAD PRODUCTIVA CON LIMITACIONES QUE CONTRIBUYE A LA SOBERANÍA ALIMENTARIA*: Se consideraran los siguientes determinantes a continuación (Cuadro No.1.4 y 1.5):

Cuadro No. 1.4: Determinaciones de Uso de Suelo.

| a) USOS DE SUELO | DESCRIPCIÓN |
|--------------------------|--|
| i) Usos principales | -Agrícolas -Pecuarias y -Aquellos que supongan actividades de agricultura extensiva. |
| ii) Usos complementarios | -Vivienda Unifamiliar, -Crianza de animales menores y -Producción artesanal |
| iii) Usos restringidos | -Equipamiento comunitario, -Servicios de aprovisionamiento a la vivienda -actividades productivas al por menor excepto venta y elaboración de abono con productos químicos; -Servicios de recreación y turismo. |

Cuadro No. 1.5: Determinaciones de Ocupación de Suelo.

| b) CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN | GENERAL | CORREDORES DE CRECIMIENTO | | |
|---|--|---|---------------------|--------------------------------------|
| iv. Tamaño lote mínimo | 2500,00 m ² | 500,00 m ² | | |
| v. Frente mínimo | 20,0 m | 10,0 m | | |
| xvi. Relación Frente/Fondo | 1/6 | 1/5 | | |
| vii. Área máxima de construcción para vivienda Unifamiliar en terrenos menores al lote mínimo | $A_{t_{min}} = 500 \text{ m}^2$ $A_{c_{max}} = 250 \text{ m}^2$ $COS_{max} = 25\%$ | $A_{t_{min}} = 500 \text{ m}^2$ $A_{c_{max}} = 250 \text{ m}^2$ $COS_{max} = 25\%$ | | |
| viii. Coeficiente Máximo de Ocupación de suelo, COS | 10 % | 10 % | | |
| kix. Coeficiente Máximo de Utilización del suelo, CUS | 20 % | 20 % | | |
| xx. Altura máxima de la edificación | 7,50 m (2 pisos) | 7,50 m (2 pisos) | | |
| xxi. Tipo de implantación | Aislada/pareada con retiro frontal | Pareada/continua sin retiro frontal | | |
| RETIROS MÍNIMOS | F (Cerram | L (Cerram | P (Cerram | Eje Vial – Cerramie |

| | Retiro- Edificac ión) | Retiro- Edificac ión) | Retiro- Edificac ión) | Retiro |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------|
| xii. Retiro Red Vial Provincial-Secundaria | 5,00 m | 3,00 m | 3,00 m | 5,00 m |
| xiii. Retiro Red Vial Provincial -Terciaria | 5 m-3 m | 3,00 m | 3,00 m | 5 m-3,5 m |
| xiv. Retiro Red Vial Provincial –Vecinal Vehi. | 3,00 m | 3,00 m | 3,00 m | 3,5 m-2,5 m |
| xv. Retiro Red Vial Provincial –Vecinal Peat. | 3,00 m | 3,00 m | 3,00 m | 1,5 m |
| xvi. Retiro Corredor de Crecimiento | Art. 62 (b) | Art. 62 (b) | 3,00 m | Art. 62 (b) |

Artículo 55.- Usos y ocupación de suelos asignados a la Zona agrícola con severas limitaciones: **UNIDAD PRODUCTIVA CON SEVERAS LIMITACIONES QUE CONTRIBUYE AL SUSTENTO FAMILIAR:** Se consideraran los siguientes determinantes a continuación (Cuadro No.1.6 y 1.7):

Cuadro No. 1.6: Determinaciones de Uso de Suelo.

| a) USOS DE SUELO | DESCRIPCIÓN |
|--------------------------|---|
| i) Usos principales | - Agroforestal y -Pecuarios de subsistencia. |
| ii) Usos complementarios | -Vivienda Unifamiliar, |
| iii) Usos restringidos | -Actividades relativas a la producción artesanal y manufactureras afines a la vivienda, -Explotación minera de pétreos o áridos siempre y cuando cumplan condiciones que reduzcan el impacto de la actividad y dé un resultado positivo en el estudio de exploración y aquellas determinadas en la ordenanza que sanciona las zonas de áridos y pétreos. |

Cuadro No. 1.7: Determinaciones de Ocupación de Suelo.

| b) CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN | GENERAL | | CORREDORES DE CRECIMIENTO | |
|--|--|--|--|-------------------------------|
| vii. Tamaño lote mínimo | 5000,00 m ² | | 5000,00 m ² | |
| iii. Frente mínimo | 30,0 m | | 30,0 m | |
| kix. Relación Frente/Fondo | 1/5 | | 1/5 | |
| xx. Área máxima de construcción para vivienda Unifamiliar en terrenos menores al lote mínimo | At _{min} = 500 m ² Ac _{max} = 250 m ² COS _{max} 25% | | At _{min} = 500 m ² Ac _{max} =250 m ² COS _{max} 25% | |
| xxi. Coeficiente Máximo de Ocupación de suelo, COS | 3 % | | 3 % | |
| xxii. Coeficiente Máximo de Utilización del suelo, CUS | 5 % | | 5 % | |
| xxiii. Altura máxima de la edificación | 7,50 m (2 pisos) | | 7,50 m (2 pisos) | |
| xiv. Tipo de implantación | Aislada/pareada con retiro frontal | | Pareada/continua sin retiro frontal | |
| RETIROS MÍNIMOS | | | | |
| | F (Cerramiento-Edificación) | L (Cerramiento-Edificación) | P (Cerramiento-Edificación) | Eje Vial – Cerramiento |
| xv. Retiro Red Vial Provincial-Secundaria | 5,00 m | 3,00 m | 3,00 m | 5,00 m |
| xvi. Retiro Red Vial Provincial -Terciaria | 3,00 m | 3,00 m | 3,00 m | 5 m-3,5 m |
| xvii. Retiro Red Vial Provincial –Vecinal Vehi. | 3,00 m | 3,00 m | 3,00 m | 3,5 m-2,5 m |
| xviii. Retiro Red Vial Provincial –Vecinal Peat. | 3,00 m | 3,00 m | 3,00 m | 1,5 m |
| xix. Retiro Corredor de Crecimiento | Art. 62 (b) | Art. 62 (b) | 3,00 m | Art. 62 (b) |

PARRAFO II
EMPLAZAMIENTO DE INSTALACIONES, INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIONES PERMITIDAS

Artículo 56.- Se deberá observar lo siguiente:

- Evitar la disminución del área productiva, para lo cual se deberán reducir los movimientos de tierra, adaptándose al perfil del terreno.
- Evitar la afectación al paisaje.
- La ejecución de estas obras se condicionará a procesos técnicos – administrativos con la aprobación de las autoridades competentes.

Artículo 57.- En las categorías de ordenación en las que sea permitido la implantación de nuevas edificaciones y presente vías no definidas en tercer y cuarto orden, su emplazamiento se realizará a una distancia tomada desde el eje de la misma considerando la jerarquía a la cual esté el frente, creando un espacio necesario de transición entre la vía y la vivienda, evitando de este modo futuros problemas por ampliación de las vías. Esta determinante evitará además la implantación de viviendas en suelo destinado para la producción, optimizando de esta manera el suelo apto para la producción y el aprovechamiento de la infraestructura de servicios. En lo concerniente a vías, se observará lo siguiente:

- Red Vial Provincial Terciaria: Del eje de la vía al paramento de fachada 15m.
- Red Vial Provincial Cuarto orden o Vecinal Vehicular: del eje de la vía al paramento de fachada 10m.

PARRAFO III APROVECHAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DOMÉSTICAS

Artículo 58.- Se debe promover el aprovechamiento de aguas residuales domésticas para su tratamiento y posterior uso agrícola, así como el empleo de tecnologías que optimicen este uso.

PARRAFO IV INVERNADEROS

Artículo 59.- Los invernaderos a implantarse en las áreas de fincas Integrales, no superarán los 100m² de superficie, los cuales deberán someterse a la aprobación de las autoridades competentes.

PARRAFO V ACLARACIONES

Artículo 60.- Se establecerán las siguientes aclaraciones en referencia a las determinaciones antes mencionadas:

- a) En caso que el área del terreno sea menor al área mínima de terreno establecida para el área máxima de construcción destinado a vivienda unifamiliar, el C.O.S. y el C.U.S. no deberán sobrepasar el 25% y 50% respectivamente.
- b) En referencia a las determinaciones antes descritas, en rangos preestablecidos; serán definidas por el Gestor del territorio, mediante previa inspección e informe en que dará sustento del criterio y decisión tomada, de igual forma se procederá en los corredores de crecimiento en cuanto a los retiros, el mismo será establecido conforme a las características que predomina en el tramo y/o sector.
- c) Se permitirá la construcción solo en terrenos cuya pendiente es menor al 60%. Para terrenos con pendientes desde los 30% hasta los 60% se solicitará estudios geotécnicos, los mismos será evaluados por el gestor del territorio.

SECCIÓN SEGUNDA DETERMINACIONES DE USO Y OCUPACIÓN PARA EL SUELO RURAL DE PROTECCIÓN

PARRAFO I DETERMINACIONES DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

Artículo 61.- Usos de suelo asignados a las Zonas de bosque protector del Collay y páramo: **UNIDAD PARA LA CONSERVACIÓN DE SERVICIOS ECOSISTÉMICOS:** Se consideraran los siguientes determinantes a continuación (Cuadro No.1.8):

Cuadro No. 1.8: Determinaciones de Uso de Suelo.

| a) USOS DE SUELO | DESCRIPCIÓN |
|---------------------|---|
| i) Usos principales | -Preservación estricta -Conservación estricta -Restauración |

| | |
|--------------------------|---|
| ii) Usos complementarios | -Actividades científicas culturales, -Restauración de espacio de interés, -Reforestación –con especies nativas–, -Sustitución de especies introducidas por especies nativas, -Crianza de Camélidos |
| iii) Usos restringidos | -Conservación activa -Excursionismo y contemplación, -Deportes de riesgo que no agredan al medio ambiente como son escalada, rapel, -Camping, -Pesca deportiva /recreativa, -Turismo comunitario restringido |

Artículo 62.- Usos de suelo asignados a las Zonas de conservación y manejo especial:

UNIDAD DE RECUPERACIÓN ECOSISTÉMICA: Se consideraran los siguientes determinantes a continuación (Cuadro No.1.9 y 1.10):

Cuadro No. 1.9: Determinaciones de Uso de Suelo.

| a) USOS DE SUELO | DESCRIPCIÓN |
|--------------------------|--|
| i) Usos principales | -Mejora Ambiental -Restauración -Sustitución de especies introducidas por especies nativas. |
| ii) Usos complementarios | -Preservación estricta -Conservación estricta -Reforestación -Actividades científico culturales -Excursionismo y contemplación -Camping |
| iii) Usos restringidos | -Conservación activa -Turismo comunitario restringido |

Cuadro No. 1.8: Determinaciones de Ocupación de Suelo.

| b) CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN | GENERAL | |
|--|---|-------------------------------|
| xl. Tamaño lote mínimo | 5,00 hectáreas | |
| xli. Frente mínimo | 140 m | |
| xlii. Relación Frente/Fondo | 1/3 | |
| xliv. Área máxima de construcción para vivienda Unifamiliar en terrenos menores al lote mínimo | No Aplica | |
| xlv. Coeficiente Máximo de Ocupación de suelo, COS | 0.1 % | |
| xlvi. Coeficiente Máximo de Utilización del suelo, CUS | 0.1 % | |
| xlvii. Altura máxima de la edificación | 4,00 m (1 piso) | |
| xlviii. Tipo de implantación | Aislada | |
| RETIROS MÍNIMOS | RETIROS F,L, y P (Cerramiento-Edificación) | Eje Vial – Cerramiento |
| viii. Retiro Red Vial Provincial-Secundaria | 15,00 m | 20,00 m |
| lix. Retiro Red Vial Provincial -Terciaria | 15,00 m | 20,00 m |
| i. Retiro Red Vial Provincial –Vecinal Vehi. | 15,00 m | 20,00 m |
| ii. Retiro Red Vial Provincial –Vecinal Peat. | 15,00 m | 20,00 m |

Artículo 63.- Usos de suelo y características de ocupación asignados a la Zonas de protección de recursos hídricos: **UNIDAD DE REGULACIÓN DE USO DE LAS RIBERAS Y LECHOS DE CURSOS DE AGUA Y LAGUNAS:** Se consideraran los siguientes determinantes a continuación (Cuadro No.1.11)

Cuadro No. 1.11: Determinaciones de Uso de Suelo.

| a) USOS DE SUELO | DESCRIPCIÓN |
|--------------------------|---|
| i) Usos principales | -Preservación estricta -Conservación estricta |
| ii) Usos complementarios | -Mejora ambiental -Conservación de espacios de interés -Actividades científico culturales |

| | |
|------------------------|--|
| | -Pesca deportiva /recreativa |
| iii) Usos restringidos | -Conservación activa -Excursionismo y contemplación -Camping -Turismo comunitario restringido -Rafting o cayac -Pesca deportiva |

b) Características de ocupación: Por los recursos naturales, elementos, procesos, ecosistemas y el alto valor paisajístico que contienen y en particular por constituir recursos insustituibles para el abastecimiento actual y futuro de agua para el cantón, se declara la estricta conservación de los recursos hídricos en ella existentes. Queda restringida la subdivisión del suelo y el emplazamiento de edificaciones e infraestructura privadas, para lo cual los interesados deberán presentar un anteproyecto acorde a los Márgenes de ríos y quebradas y lagunas establecidos. Para el efecto, se declaran las siguientes márgenes de protección de ríos los mismos serán considerados desde la margen de los mismos: (Cuadro No.1.12)

Cuadro No. 1.12: Márgenes de protección para cursos de agua.

| Cursos de agua | Margen de Protección |
|---|--|
| Río Santa Bárbara | -50 a 100 m (Conforme a lo que establece el plan de riberas de ríos y curso de agua) |
| Río Zhío y Burraplaya | -30 a 50 metros |
| Quebradas Guaymincay, San Francisco, Pungohuayco, Gulag, Osococha, Tasqui, Celed y Tres Lagunas | -30 metros |
| Quebradas en general | -15 metros |
| Canales de Riego o coronación de Agua | -5 metros |
| Río Culebrillas y Lagunas | -100 metros |

Artículo 64.- Usos de suelo asignados a la Zonas arqueológicas: **UNIDAD DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO:** Se consideraran los siguientes determinantes a continuación (Cuadro No.1.13)

Cuadro No. 1.13: Determinaciones de Uso de Suelo.

| b) USOS DE SUELO | DESCRIPCIÓN |
|--------------------------|---|
| i) Usos principales | -Conservación estricta -Restauración de espacios de interés |
| ii) Usos complementarios | -Preservación estricta -Restauración -Reforestación -Actividades científico Culturales |
| iii) Usos restringidos | -Conservación activa -Excursionismo y contemplación -Turismo comunitario restringido |

En esta categoría de ordenación se aplicarán los criterios de gestión y protección establecidos por la Ley de Patrimonio Cultural, las normativas y disposiciones que se emitan para su salvaguarda, recuperación y puesta en valor.

PARRAFO II

RESTRICCIONES ADICIONALES DE LAS CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN CON NIVEL DE USO DE CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN

Artículo 65.- Fraccionamiento de bosques, humedales y otras áreas ecológicamente sensible.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, queda prohibido el fraccionamiento del suelo en estas categorías de ordenación, a excepción de la categoría de ordenación “Unidad de Recuperación Ecosistémica”, debido a que ésta cumple la función de amortiguamiento entre el área productiva del cantón y de conservación; cabe indicar que en la misma se ha determinado una zona de reserva con el objeto de limitar el crecimiento de zonas utilizadas para la ganadería hacia las zonas naturales de protección y conservación.

Artículo 66.- Reserva de amortiguamiento para conservación estricta.- Establecida por una franja de 100 metros entre los límites establecidos de las unidades de Conservación de Servicios Ecosistémicos, Recuperación Ecosistémica y la zona de protección del Bosque Collay, (Anexo No. 13) destinada a la conservación estricta; en la misma se proyecta el levantamiento catastral del mismo, previo a la adquisición de terrenos conforme lo establece

el artículo 64 de la ley orgánica de tierra rurales y territorios ancestrales, el mismo se realizara en convenio, cuyo propósito es la protección de las zonas que conforman la categoría de conservación para servicios ecosistémicos.

Artículo 67.- Prohibición de publicidad exterior.- Se prohíbe en estas categorías la publicidad exterior, tanto sobre soporte artificial como natural, árboles, laderas, etc., a excepción de aquellas zonas destinadas a reserva para refugios y zonas de amortiguamiento.

Artículo 68.- Construcciones e instalaciones excepcionales.- En las categorías de ordenación que fueren compatibles con las actividades científicas culturales, el excursionismo y la contemplación, serán admisibles las construcciones e instalaciones necesarias para estas actividades de tamaños adecuados, y, en lo posible, no permanentes. De requerirse instalaciones permanentes, se deberá justificar su permanencia, preferiblemente construida con materiales tradicionales e integrados con la textura y estructura del paisaje en el que se implanten; por lo que se someterán a la aprobación de la autoridad ambiental competente.

Artículo 69.- Apertura de nuevas vías.- Queda prohibida la apertura de nuevas vías en estas categorías de ordenación.

SECCIÓN TERCERA

DETERMINACIONES DE USOS Y OCUPACIÓN PARA EL SUELO DE CONSOLIDACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

PARRAFO I

DETERMINACIONES DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

Artículo 70.- Usos de suelo asignados a las zonas de consolidación de asentamientos humanos: **UNIDAD DE CONSOLIDACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS URBANO CANTONAL:** Cuyas determinaciones estarán dadas por el plan de uso y gestión del suelo de la ciudad de Chordeleg, aprobado mediante “Ordenanza Que Sanciona el Plan de Uso y Gestión del Suelo de la ciudad de Chordeleg”.

Artículo 71.- Usos de suelo asignados a las zonas de consolidación de asentamientos humanos: **UNIDAD DE CONSOLIDACIÓN Y EXPANSIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS URBANO PARROQUIAL Y CENTROS COMUNALES:** Cuyas determinaciones

estarán dadas por los planes urbanísticos y planes bases respectivamente, aprobados mediante “Ordenanza que Sanciona los Planes Urbanísticos De Las Áreas Urbano Parroquiales y de Expansión Urbana de Las Parroquias La Unión, San Martín de Puzhio, Luis Galarza Orellana Delegsol Y Principal y Los Planes Bases de Los Centros Comunitarios de Tratamiento Urbanístico de Desarrollo Zhondeleg, Zhío y Soranzol del Cantón Chordeleg”.

Artículo 72.- Usos de suelo asignados a las Zonas de consolidación de asentamientos humanos: **UNIDAD DE EXPANSIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS RURALES CENTROS COMUNALES Y CABECERA CANTONAL:** Dentro de esta unidad se determinan dos niveles de uso y ocupación: Nivel de uso residencial en baja densidad y Nivel de uso industrial cuyos determinantes se indican a continuación respectivamente: (Cuadro No.1.14, 1.15 y 1.16).

Cuadro No. 1.14: Determinaciones de Uso de Suelo (Nivel de uso residencial en baja densidad 30 hab. / ha.).

| c) USOS DE SUELO | DESCRIPCIÓN |
|--------------------------|--|
| i) Usos principales | - Agrícola y -Pecuarios. |
| ii) Usos complementarios | -Vivienda Unifamiliar, |
| iii) Usos restringidos | -Equipamiento comunitario. -Usos de suelo y actividades relativos al intercambio. -Excursionismo y contemplación -Camping -Turismo comunitario restringido -Deportes Equestres -Bicicleta de Montaña y sus especialidades -Actividades productivas sostenibles -Huertos familiares -Usos de suelo y actividades relativos a la gestión -Actividades relativas a la producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda. |

Cuadro No. 1.15: Determinaciones de Ocupación de Suelo (Nivel de uso residencial en baja densidad 30 hab. / ha.).

| d) CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN | GENERAL | | CORREDORES DE CRECIMIENTO | |
|--|--|---------------------------------------|--|-------------------------------|
| ii. Tamaño lote mínimo | 1500,00 m ² | | 1500,00 m ² | |
| iii. Frente mínimo | 20,0 m | | 20,0 m | |
| liv. Relación Frente/Fondo | 1/5 | | 1/5 | |
| lv. Área máxima de construcción para vivienda Unifamiliar en terrenos menores al lote mínimo | At _{min} = 500 m ² Ac _{max} = 250 m ² COS _{max} 25% | | At _{min} = 500 m ² Ac _{max} =250 m ² COS _{max} 25% | |
| lvi. Coeficiente Máximo de Ocupación de suelo, COS | 10 % | | 10 % | |
| vii. Coeficiente Máximo de Utilización del suelo, CUS | 20 % | | 20 % | |
| viii. Altura máxima de la edificación | 7,50 m (2 pisos) | | 7,50 m (2 pisos) | |
| lix. Tipo de implantación | Aislada/pareada con retiro frontal | | Pareada/continua sin retiro frontal | |
| RETIROS MÍNIMOS | | | | |
| | F (Cerramiento-Edificación) | L (Cerramiento-Edificación) | P (Cerramiento-Edificación) | Eje Vial – Cerramiento |
| ix. Retiro Red Vial Provincial-Secundaria | 5,00 m | 3,00 m | 3,00 m | 5,00 m |
| lxi. Retiro Red Vial Provincial -Terciaria | 3,00 m | 3,00 m | 3,00 m | 5 m-4 m |
| xii. Retiro Red Vial Provincial –Vecinal Vehi. | 3,00 m | 3,00 m | 3,00 m | 4 m-3 m |
| xiii. Retiro Red Vial Provincial –Vecinal Peat. | 3,00 m | 3,00 m | 3,00 m | 1,5 m |
| xiv. Retiro Corredor de Crecimiento | Artículo 61 | Artículo 61 | 3,00 m | Artículo 61 |

Cuadro No. 1.16: Determinaciones de Uso de Suelo (Nivel de uso industrial).

| e) USOS DE SUELO | DESCRIPCIÓN |
|------------------|-------------|
|------------------|-------------|

| | |
|--------------------------|---|
| i) Usos principales | - Industrias de Bajo Impacto -Industrias de mediano impacto. |
| ii) Usos complementarios | -Usos de suelo y actividades relativos a la protección |
| iii) Usos restringidos | -Industrias de alto impacto -Depósito de distribución de gas licuado de petróleo con capacidad de almacenamiento superior a mil cilindros -Fábricas de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo -Fundidoras (excepto las de tipo artesanal) |

En lo referente a las determinaciones de ocupación del suelo en el nivel de uso industrial se establecerá como reserva de suelo para la implantación de uso industrial, y se contará con un plan de cada zona para establecer los tamaños de los lotes, tipo de industria y demás características.

PARRAFO II ACLARACIONES

Artículo 73.- Se establecerán las siguientes aclaraciones en referencia a las determinaciones antes mencionadas:

- a) En el nivel de uso “residencial en baja densidad” se permitirá el incremento de densidad de vivienda únicamente para el desarrollo de proyectos de interés social generados y ejecutados exclusivamente por el gobierno local o por organismos del Estado, siempre que se disponga de infraestructura básica, conexión vial adecuada, con informe favorable de la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO III CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO GENERALES EN EL ÁREA RURAL

Artículo 74.- Evaluación de Impacto Ambiental.- Para los usos de suelo que se encuentren dentro de la categoría de uso “restringido”, el establecimiento de estos se

sujeta a procesos técnicos – administrativos aprobados por la autoridad ambiental competente.

Artículo 75.- Cambio de uso de suelo.- El Concejo Cantonal podrá aprobar solicitudes de cambio de uso de suelo rural, siempre que se cuente con informes técnicos favorables de los departamentos municipales pertinentes. No se atenderá solicitudes de cambio de suelo de los niveles de uso de conservación y recuperación, zonas de riego y sistemas agroforestales.

Artículo 76.- Unidades habitacionales.- Para todas las categorías de ordenación en las que se encuentra permitida el uso de vivienda permanente será de una sola unidad habitacional a excepción de la categoría de ordenación expansión cuyo nivel de uso es “Residencial en baja densidad” en donde se permite hasta dos unidades habitacionales. No se permitirá el incremento del área edificable de la parcela, independientemente del tamaño de parcela.

Artículo 77.- Pendientes.- En todo el territorio del cantón se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación, en terrenos con pendientes mayores al 60%.

Artículo 78.- Conjuntos habitacionales y urbanizaciones.- Para los fines de conservación de suelos agros productivos y de promoción de la seguridad alimentaria, no se aprobará proyectos de urbanización o conjuntos habitacionales fuera de las áreas urbanas señaladas en el Anexo No. 1.

Artículo 79.- Altura de piso.- Se entenderá como un piso una altura equivalente hasta 3m. Los mezanines se consideran como un piso adicional.

Artículo 80.- Subsuelos o sótanos.- Los subsuelos o sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel de la vía. Para los semisótanos, la altura que sobresale íntegramente de este nivel será contabilizada en la sumatoria de la altura máxima permitida en las determinaciones de cada categoría de ordenamiento territorial.

Artículo 81.- Área útil bajo cubierta.- Se podrá utilizar el espacio bajo cubierta inclinada, siempre y cuando cumpla con lo siguiente:

- a) Que el área útil no supere el 50% del área en planta baja.

- b) Que la cubierta inicie desde los aleros de la planta baja.
- c) Los aleros de la planta baja deben ser construidos a una altura máxima de 3,00 metros.
- d) La altura máxima del cumbrero será de 6,00 metros medidos desde el piso de la planta baja.
- e) La altura mínima habitable será de 1,80 metros en este caso.

Artículo 82.- Ocupación de retiros.- En ninguna de las categorías de ordenación en donde se permite el uso vivienda no se podrán ocupar los retiros.

Artículo 83.- Cerramientos.- Los cerramientos serán estrictamente provisionales cuando se construyan con frente a vías, caminos, senderos o chaquiñanes, accesos, caminos privados, que no han sido planificados. Entendiéndose por cerramientos provisionales los construidos con malla (metálica) y postes (madera, aluminio, hierro, hormigón prefabricado) o alambre de púas; cerramientos con vegetación. Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente incorporarán vegetación propia de la zona.

Artículo 84.- Emplazamiento de nuevas edificaciones.- Para las nuevas edificaciones en las parcelas del área rural, su emplazamiento se realizará a una distancia contemplada desde el eje de la vía considerando la jerarquía a la cual tuvieren el frente, creando un espacio necesario de transición entre la vía y la vivienda; evitando de este modo futuros problemas por ampliación de vías; además esta determinante evitará la implantación de viviendas en suelo destinado para la producción, optimizando de esta manera el suelo apto para la producción y el aprovechamiento de la infraestructura de servicios.

Artículo 85.- Diseño y emplazamiento de las edificaciones.- El diseño y emplazamiento de las edificaciones deberán integrarse al medio físico existente, y por lo tanto respetaran la presencia de cursos de agua, vistas y otros elementos paisajísticos.

Artículo 86.- Emplazamiento de equipamientos.- El equipamiento en general solo podrá implantarse en las categorías de ordenación permitidas de acuerdo a las determinaciones de uso y ocupación de suelo, cuando se acredite la necesidad de su ubicación y cumpla con todos los requisitos impuestos por la autoridad competente.

De requerirse el emplazamiento de equipamientos en categorías de ordenación donde tal uso es prohibido, su emplazamiento se condicionará a la realización de estudios específicos y al informe favorable de la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

Artículo 87.- Usos hoteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares.- Solo podrán implantarse estos usos en las categorías de ordenación permitidas de acuerdo a las determinaciones de uso y ocupación de suelo, cuando cumplan los siguientes requisitos:

- Mantendrán el área mínima de parcela establecida para cada categoría, los establecimientos no superaran los 1000m² de superficie construida.
- Para la implantación de estos usos deberán acreditar la inexistencia de otros establecimientos de su misma clase o similares en un radio de 6 kilómetros.
- Deberá adecuarse al paisaje con materiales propios de la zona a fin de reducir al máximo el impacto en el paisaje.
- En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como las conexiones con las redes existentes y la incidencia que supongan en su capacidad y funcionamiento.
- Se prohíbe la implantación de usos hoteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares en las categorías de ordenación pertenecientes a los niveles de uso de conservación y recuperación.

Artículo 88.- Usos de comercio menor y afines a la vivienda.- En asentamientos existentes, de manera previa a la expedición de la presente Ordenanza y siempre que se encuentren ubicados en categorías de ordenación con niveles de uso de producción, conservación y recuperación, se permitirá el emplazamiento de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Estos establecimientos estarán destinados al comercio ocasional, siempre que se encuentren ocupando parte del área destinada a vivienda, y den frente a vías carrozables. No se permitirá en estos establecimientos el expendio de productos considerados como peligrosos.

Artículo 89.- Redes.- Para las redes de alta tensión de energía eléctrica se dejará una banda libre de edificaciones de hasta 30m de ancho en función de la potencia de la línea eléctrica según la legislación vigente.

Artículo 90.- Tolerancia.- Todas las determinaciones de la presente ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie tendrán un rango de tolerancia de un 10% en más o en menos, a excepción de los retiros.

Artículo 91.- Excepciones para fragmentación. - Las Excepciones para fragmentación en lotes de menor área a la considerada mínima en uno u otra categoría de ordenación territorial, será permitida en cuerpos de terreno de menor superficie a la contemplada para lote mínimo, el mismo podrá ser dividido por necesidad de sobrevivencia de su propietario, comprobado de la siguiente manera:

Si la venta de parte de un terreno de menor área a la estipulada para lote mínimo en uno u otro polígono de intervención resultare un recurso imprescindible para la sobrevivencia de su propietario, este podrá dividirse bajo las siguientes condiciones:

- a. Que el propietario se encuentre en uno de los siguientes grupos vulnerables:
- Los pobladores rurales, que tengan a cargo directamente uno o varios familiares con discapacidad o pobladores rurales que tengan algún tipo de discapacidad.
 - Los pobladores rurales, que tengan a cargo directamente uno o varios familiares con enfermedad catastrófica o pobladores rurales que tengan algún tipo de enfermedad catastrófica.
 - Adultos mayores
 - Cuyo predio sea el único bien inmueble de su titular.

En todos los casos deberán encontrarse bajo el quintil uno y dos de la línea de pobreza determinada y regulada por la autoridad competente.

- b. Que el lote se divida en dos partes, únicamente:

1. Una de ellas se dimensionará lo más aproximadamente posible a la superficie considerada mínima para el polígono en el que se encontrare, y que le permita de manera clara soportar el uso principal estipulado para el polígono;
2. Que la segunda parte, si contiene una vivienda, se dimensione de modo tal que conserve los retiros mínimos contemplados para el sector.
3. Que la parte de superficie mayor, facilitando de modo claro el uso principal considerado en la norma del polígono, pudiese ser edificada con el mismo coeficiente de ocupación de suelo estipulado, garantizando siempre el

emplazamiento de una vivienda de interés social y las condiciones de habitabilidad adecuada.

4. Que los dos lotes sean accesibles desde la vía pública o una servidumbre que se proyectará obligadamente en caso de ser necesaria, según la norma respectiva.
- c. Que el propietario acredite los certificados que prueben las condiciones exigidas en este artículo.
- d. Que esta operación no se repita sobre los lotes resultantes de la fragmentación descrita.

Artículo 92.- Aprobación e informes. - Para toda construcción a implantarse en el área rural del cantón deberá sujetarse a las normativas expuestas para cada categoría de ordenación y la aprobación respectiva por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Chordeleg; además deberá contarse con informe favorable de la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial. No se otorgarán permisos de construcción menor en el área rural, a excepción de los corredores de crecimiento.

Artículo 93.- Construcción en lotes de áreas menores.- En los lotes ya existentes con anterioridad a la expedición de esta Ordenanza, que tuvieren áreas menores a la mínima establecida, se podrán construir en las condiciones descritas en cada categoría de ordenación, siempre y cuando el terreno tenga frente a una vía camino vecinal o sendero y la superficie sea igual al 50% del área prevista para la parcela mínima, sin embargo los lotes cuyos frentes sean iguales a 12 metros, la altura máxima de la edificación será de un piso garantizando adecuadas condiciones de habitabilidad.

Artículo 94.- Fraccionamientos por sucesión por causa de muerte. - En las áreas cuyo uso es de producción, en las parcelas que se efectúen fraccionamientos por motivos de herencias o legados, luego de la vigencia de esta ordenanza, se deberá mantener el uso y el tamaño de la parcela original a fin de garantizar la producción de ésta; pudiendo implantarse una sola unidad habitacional a fin de garantizar la explotación de la parcela original.

Artículo 95.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles. - En el caso de partición judicial de inmuebles los jueces ordenarán que, de conformidad con la Ley, se cite con la demanda al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será

nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados solicitarán al gobierno autónomo descentralizado municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

TITULO IV RESERVAS DE SUELO RURAL

Artículo 96.- De las reservas de suelo rural. – Se entenderá por reserva de suelo rural, aquel cuya designación favorece al desarrollo social, económico, turístico, protección y amortiguamiento de la población y su entorno natural respectivamente del cantón.

Artículo 97.- Descripción, localización y superficie. – Las reservas de suelo rural determinadas se detallan a continuación (Cuadro No. 1.17 y Anexo No. 13).

Cuadro No. 1.17: Reservas de Suelo Rural.

| Descripción De Reserva de Suelo Rural | PARROQUIA | LOCALIZACIÓN (X;Y) | | SUP. (HA.) |
|--|----------------------|--------------------|------------|------------|
| | | | | |
| Planta de tratamiento de aguas servidas. | CHORDELEG | 746841.45 | 9677969.95 | 1.93 |
| Parque Lineal Turístico de Zhio. | CHORDELEG | 745080.07 | 9675195.70 | 4.11 |
| Parque lineal playa de Zhio. | CHORDELEG | 745887.35 | 9674368.83 | 0.94 |
| Parque Ecológico de Porrión. | CHORDELEG | 746322.54 | 9672945.89 | 2.47 |
| Mirador turístico de la piedra de Pungohuayco. | LA UNIÓN | 747908.35 | 9676253.98 | 1.64 |
| Refugio zona de conservación Motilones. | LA UNIÓN | 752053.37 | 9671808.28 | 0.11 |
| Mirador Turístico Arqueológico de Shiñan. | SAN MARTÍN DE PUZHÍO | 748910.01 | 9671503.51 | 2.32 |
| Refugio zona de conservación Chorro de Tasqui. | SAN MARTÍN DE PUZHÍO | 750620.38 | 9670690.03 | 0.38 |
| Mirador Turístico de Buena Vista. | SAN MARTÍN DE PUZHÍO | 748253.80 | 9669185.02 | 0.61 |

| | | | | |
|--|----------------------|-----------|------------|------|
| Equipamiento Recreacional Joyapa 1. | SAN MARTÍN DE PUZHÍO | 748200.62 | 9670080.38 | 0.24 |
| Equipamiento Recreacional Joyapa 2. | SAN MARTÍN DE PUZHÍO | 748186.33 | 9669817.64 | 0.17 |
| Parque Lineal la Playa de Delegsol. | DELEGSOL | 748109.86 | 9668018.81 | 4.64 |
| Refugio zona de conservación Abaspamba. | PRINCIPAL | 750049.97 | 9666934.02 | 0.11 |
| Refugio zona de conservación Tres Lagunas. | PRINCIPAL | 753991.13 | 9665669.01 | 0.35 |

TITULO V INCENTIVOS, INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPITULO I INCENTIVOS

Artículo 98.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal aplicarán los siguientes incentivos para los propietarios que realocicen sus establecimientos en concordancia con las disposiciones de esta ordenanza:

- a. Cuando el propietario efectúe la relocalización del uso no permitido en un plazo de noventa días contados a partir de la notificación, procederá a la exoneración total del pago del impuesto a la propiedad correspondiente al nuevo predio, o del impuesto de patentes si el propietario del establecimiento es inquilino, por el lapso de tres años.
- b. Si la relocalización se produjera en el lapso de ciento ochenta días desde la notificación, el propietario será exonerado del pago del impuesto a la propiedad o en su caso del impuesto de patentes, durante dos años.
- c. Si la relocalización se produjera en el lapso comprendido entre el día ciento ochenta y uno, y el día trescientos sesenta y cinco se realizará una exoneración del pago del impuesto a la propiedad o en su caso del impuesto de patentes, durante un año.

CAPITULO II INFRACCIONES

Artículo 99.- Infracciones leves. – Se considerarán como infracciones leves las siguientes:

- a. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:
 - Sin los correspondientes permisos municipales exigidos por la autoridad competente.
 - Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos por la autoridad competente.
- b. No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- c. Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.
- d. Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal competente.

Artículo 100.- Infracciones graves. – Se considerarán como infracciones graves las siguientes:

- a. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:
 - Sin la correspondiente autorización administrativa y que irroguen daños en bienes protegidos.
 - Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
 - Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo.
- b. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.

CAPITULO III SANCIONES

Artículo 101.- Sanciones. – Serán sujetos infractores las personas naturales o jurídicas que incurran en las prohibiciones o en las acciones u omisiones tipificadas como infracciones en esta ordenanza. Las infracciones señaladas en este capítulo, serán sancionadas con multa:

- a. Infracciones leves: entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
- b. Infracciones graves: entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Además de las sanciones pecuniarias, se impondrá, de ser el caso, la suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto; el derrocamiento u otras medidas urgentes, a costa del infractor; y/o el decomiso del beneficio obtenida con la infracción.

Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se restituirán.

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta ordenanza se sancionará con el máximo de la pena prevista.

Artículo 102.- Para el cálculo de las sanciones a imponerse se sujetarán a lo que determina la “ordenanza que reglamenta la construcción, ornato, parcelaciones, lotizaciones, urbanizaciones y contribución comunitaria en parcelaciones y lotizaciones de la ciudad de Chordeleg, áreas de influencia, cabeceras parroquiales, centros poblados y corredores de crecimiento” en la sección sexta sobre infracciones y sanciones; y se cobrará de acuerdo a los límites antes especificados en el Artículo 103, según el tipo de infracción.

Artículo 103.- Todas aquellas prohibiciones de la presente ordenanza, cuya acción agredan, las zonas de conservación y recuperación para servicios ecosistémicos y aquellas que se encuentran dentro de las zona de reserva de amortiguamiento para la conservación estricta, serán sancionadas de acuerdo al código orgánico integral penal (COIP) sección segunda delitos contra los recursos naturales.

TITULO VI COORDINACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CHORDELEG

Artículo 104.- El principal órgano coordinador del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del cantón Chordeleg es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en

estrecho vínculo con el Concejo Municipal; Consejo de Planificación, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales; Gobierno Provincial; Ministerios Sectoriales; Secretarías Nacionales y Provinciales; y, organizaciones privadas y comunitarias, quienes a fin de cumplir con las disposiciones legales, deberán dirigir sus políticas y acciones en base al Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón.

Artículo 105.- La Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial, o, la dependencia municipal que en el futuro asuma tales funciones, será la encargada ejecutar el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Chordeleg. Y el funcionario asignado a la Planificación Estratégica será quien realice el monitoreo y seguimiento del Plan y reporte los datos de indicadores y metas al Sistema Nacional de Información.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Hasta que se apruebe la Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Chordeleg y los Planes Urbanísticos de Ordenamiento Territorial de las cabeceras parroquiales, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Chordeleg y sus parroquias rurales, publicada en el Registro Oficial el 8 de julio de 2002.

SEGUNDA.- Al tratarse de una Ordenanza especial prevalecerán las normas contenidas en esta sobre cualquier otra con disposiciones sobre este territorio.

TERCERA.- La Municipalidad, a través de la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial podrá definir, en atención a las prioridades del ordenamiento territorial del cantón, las nuevas áreas rurales de expansión de centros comunitarios con tratamiento urbanístico de desarrollo, o declarar nuevos centros para tratamiento de desarrollo, en el marco de lo estipulado para el efecto por la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, y de las diferentes disposiciones sectoriales pertinentes.

CUARTA.- En los asentamientos rurales las normas establecidas por la presente Ordenanza para la construcción de edificaciones, no regirán para el caso de reconstrucciones, las cuales en todo caso respetarán las características de ocupación originales.

QUINTA.- La Licencia Urbanística que determina los usos de suelo y las características de ocupación a admitirse en todos y cada uno de los predios, urbanos o rurales del cantón

Chordeleg, será otorgada por la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial a través del subproceso Gestión del Territorio.

SEXTA.- Para todos los usos de suelo existentes, con excepción de la vivienda, los propietarios de los diferentes tipos de establecimientos comerciales, de servicios, artesanales e industriales, están en la obligación, a partir de la notificación respectiva y en el plazo máximo de un año, de solicitar al subproceso de Gestión del Territorio, de la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial, el correspondiente permiso de funcionamiento, el cual será extendido con estricto apego a las disposiciones de esta Ordenanza, incluyendo las condiciones a las cuales se somete el funcionamiento del uso de suelo o establecimiento. De no acatarse la disposición en referencia en los plazos señalados, se aplicarán las multas previstas en la ordenanza correspondiente sobre multas.

SÉPTIMA.- Cuando alguna actuación urbanística no se halle regulada por las determinaciones de esta Ordenanza o en su defecto éstas sean insuficientes para tal finalidad, dicha actuación podrá a petición de las partes interesadas, ser conocida y resuelta por el Concejo Cantonal con el voto de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros, previo informes de la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial y de la Comisión de Regulación del Territorio.

OCTAVA.- Las nuevas regulaciones de uso y ocupación de suelo en las diferentes categorías de ordenamiento territorial establecidos en esta Ordenanza o la creación de nuevas categorías o zonas de amortiguamiento, serán aprobados y resueltos por el Concejo Cantonal con el voto favorable de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros previo informes favorables de la Comisión de Regulación del Territorio y Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial. Estas modificaciones se incorporarán a la presente Ordenanza debiendo adicionarse los anexos técnicos correspondientes, para cada caso.

NOVENA.- Sustitúyase la ordenanza que sanciona la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial del cantón Chordeleg.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Se establece en un término de uno y dos meses de aprobada la presente ordenanza como fecha máxima, aprobar los planes urbanísticos de Ordenamiento Territorial de las Cabeceras Parroquiales y el plan de uso y ocupación del suelo de la ciudad de Chordeleg respectivamente, conjuntamente con sus ordenanzas que los sancionan.

SEGUNDA.- Se establece en el término de seis meses de aprobada la presente ordenanza como fecha máxima, para catastrar los predios que conforman la franja de amortiguamiento para conservación estricta, seguido de la delimitación física, mediante señalización.

DISPOSICIÓN FINAL

UNICA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, a los veinte y cuatro días del mes de octubre de dos mil dieciocho.

Dr. Jorge Coello González
ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG

Abg. Graciela Cárdenas Tapia
SECRETARIA DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada, por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, en Primer y Segundo Debate, en sesiones extraordinarias de fechas 17 de agosto y 24 de octubre de 2018, respectivamente.- **CERTIFICO.-** Chordeleg, 24 de octubre de 2018, a las 16h52.

Abg. Graciela Cárdenas Tapia
SECRETARIA DEL CONCEJO

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- CERTIFICADO DE REMISIÓN: Para su sanción u observación, en cumplimiento a lo que dispone el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la Ordenanza que Sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del cantón Chordeleg: Uso y Ocupación del Suelo Rural, misma que fue conocida, discutida y aprobada en Primer y Segundo Debate, en sesiones extraordinarias de fechas 17 de agosto y 24 de octubre de 2018, respectivamente.

Abg. Graciela Cárdenas Tapia
SECRETARIA DEL CONCEJO

ORGANO EJECUTIVO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- SANCIÓN: En ejercicio de mis atribuciones que me confiere el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la presente Ordenanza que Sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del cantón Chordeleg: Uso y Ocupación del Suelo Rural. Chordeleg, 31 de octubre de 2018, a las 12H43.

Dr. Jorge Coello González
ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG

ORGANO EJECUTIVO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- PROMULGACION Y PUBLICACIÓN: En ejercicio de mis atribuciones que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, promúlguese y publíquese la presente Ordenanza que Sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del cantón Chordeleg: Uso y Ocupación del Suelo Rural, en la Gaceta Oficial, en el sitio Web Institucional y remítase para su publicación en el Registro Oficial. Chordeleg, 31 de octubre de 2018, a las 12h43.

Dr. Jorge Coello González
ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- En la Oficina de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, siendo las doce horas cuarenta y tres minutos del día miércoles treinta y uno de octubre de dos mil dieciocho, proveyó y firmó el decreto que antecede el Dr. Jorge Coello González, Alcalde del cantón Chordeleg.-**CERTIFICO.-**

Abg. Graciela Cárdenas Tapia
SECRETARIA DEL CONCEJO

