

Edición Especial No.108 , 12 de Marzo 2009

Normativa: Vigente

Última Reforma: Suplemento del Registro Oficial 466, 11-IV-2019

REFORMA Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE AMBATO

(Ordenanza s/n)

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE AMBATO

Considerando:

Que la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 264 numeral 2 establece la facultad legislativa de los concejos municipales para dictar ordenanzas;

Que entre las atribuciones y deberes constantes en el artículo 63, numerales 2, 3 y 5 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, señalan que la acción del Concejo Cantonal es conocer los planes, programas y proyectos de desarrollo cantonal; dirigir el desarrollo físico del cantón y la ordenación urbanística; así como el controlar el uso del suelo en el territorio del cantón y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que el artículo 131 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal enuncia que para modificar, revocar o derogar los actos municipales deberá observarse el mismo procedimiento establecido para su emisión;

Que entre los fines esenciales de la Municipalidad establecidos en el artículo 11, numerales 1, 2 y 4 de la norma orgánica señalada, están los de procurar el bienestar material y social de la colectividad, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables, así como promover el desarrollo económico, social, medio ambiental y cultural dentro de su jurisdicción;

Que entre las funciones primordiales de la Municipalidad, señaladas en el artículo 14 numeral 12 de la misma norma orgánica, esta la planificación del desarrollo cantonal;

Que luego de la evaluación, sobre la base del análisis desarrollado por el Departamento de Planificación del Ilustre Municipio de Ambato, que recoge sistematizadamente las experiencias de la aplicación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, en función de nuevas necesidades del desarrollo territorial, así como de la participación ciudadana a través de las diversas mesas de trabajo, se ha considerado necesario realizar la presente reforma que permita una mejor aplicación de esta ordenanza, con proyección al año 2020; y,

En uso de las atribuciones contempladas en el artículo 63 numeral 1 en concordancia con el Art. 123 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal,

Expide:

La REFORMA Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE AMBATO.

Título I GENERALIDADES

Capítulo I VIGENCIA, CONTENIDO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES

Art. 1.- **Vigencia.**- El Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, que se conocerá por sus siglas "POT-AMBATO", es el instrumento de planificación territorial de la Municipalidad de Ambato. El POT-AMBATO, que forma parte integrante de la presente ordenanza, como anexo, entrara en vigencia y aplicación a partir de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, como lo estipula el artículo 205 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, y su aplicación será hasta el año 2020, inclusive. Por este hecho quedara establecido el interés público o social de todas las operaciones previstas en el mismo.

Art. 2.- **Contenido.**- La Municipalidad de Ambato, formuló y elaboró el Plan de Desarrollo Cantonal, conocido como "Estrategia Integral de Desarrollo Ambato 2020", bajo la metodología de planificación estratégica participativa, con la participación de los actores públicos y privados, conforme lo determina el artículo 24 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal. El POT-AMBATO, que es uno de los componentes de dicho plan, determina las normas generales y específicas, y las previsiones para el uso, ocupación, edificabilidad y fraccionamiento del suelo en todo el territorio que comprende la jurisdicción del cantón Ambato, y consta de lo siguiente:

- 1.- Diagnóstico.
- 2.- El modelo de ordenamiento territorial.
- 3.- Instrumentación del plan.
- 4.- Glosario de términos.
- 5.- Ordenanza.
- 6.- Planos y mapas.
- 7.- Las normas de arquitectura y urbanismo.

Art. 3.- **Ámbito de aplicación.**- El POT-AMBATO, así como las disposiciones de la presente ordenanza que lo contiene, y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Cantón Ambato, son de fuerza obligatoria general y de aplicación en todo el territorio cantonal. En consecuencia, toda intervención en el uso, ocupación, utilización y fraccionamiento del suelo que se realice en el cantón, se regirá por estas disposiciones.

Respecto del uso de la tierra, no se podrán efectuar construcciones, movimientos de tierra, destrucción de bosques o zonas arborizadas o dar cualquier uso que estuviere en pugna con la calificación urbanística correspondiente a un predio, determinado en el POT-AMBATO.

Para el caso de edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la vigencia del POT-AMBATO, que se hallen afectados por el mismo, se aplicara lo previsto en los artículos 220 y 221 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 4.- **Definiciones.**- Para efectos de aplicación de esta ordenanza, de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Cantón Ambato y demás documentos que forman parte del POT-AMBATO, se establecen las definiciones que se detallan en el glosario de términos:

Capítulo II DE LAS MODIFICACIONES AL PLAN

Art. 5.- **Evaluaciones y revisiones.**- Las disposiciones y contenidos del POT-AMBATO, deberán ser revisados cada cuatro años, a partir de su aprobación y vigencia. Para su revisión será necesaria una previa evaluación, sobre la base de un análisis

desarrollado por el Departamento de Planificación del Ilustre Municipio de Ambato, que recogerá sistematizadamente las experiencias de su aplicación en función de nuevas necesidades del desarrollo territorial. De encontrarse usos y ocupaciones no previstas en el plan, que fueren de tal importancia que alterasen sustancialmente el uso del suelo planificado, se procederá a la revisión, en fechas y periodos distintos a los especificados.

Art. 6.- Procedimiento para las revisiones.- El Departamento de Planificación de la Municipalidad de Ambato, elaborara la revisión del POT-AMBATO mediante un informe, cada cuatro años, o, formulara los planes parciales y especiales, de oficio o por resolución del Ilustre Concejo Cantonal en periodos diferentes.

El informe de revisión del POT-AMBATO, o la formulación de planes parciales y especiales, serán sometidos a consideración de la Comisión de Planeamiento y Urbanismo, la cual podrá plantear sus observaciones y recomendaciones en un término no mayor a 30 días a partir de la entrega del expediente, en el que se consideraran las observaciones entregadas por la ciudadanía. Con el informe de la comisión, se someterá a consideración del Concejo en pleno para su aprobación.

Art. 7.- De las modificaciones al plan.- El Departamento de Planificación, una vez realizadas las evaluaciones y revisión de los informes y de encontrarse la necesidad de efectuar modificaciones al POT Ambato, fundamentadas en estudios técnicos que evidencien variaciones en relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación y uso del suelo, deberán hacerlo mediante la formulación de reformas de la presente ordenanza, planes parciales o planes especiales.

Art. 8.- De la aprobación y vigencia de las modificaciones al plan.- Las modificaciones al plan determinadas a través de las revisiones efectuadas al mismo, siguiendo el procedimiento señalado en los artículos anteriores, serán aprobadas por el Concejo en pleno, mediante reforma a esta ordenanza que será obligatoriamente actualizada y codificada, cuya vigencia se dará a partir de su publicación en el Registro Oficial, conforme lo estipula la Ley Orgánica de Régimen Municipal. Por lo tanto, no serán validas aquellas modificaciones aprobadas mediante acuerdos o resoluciones, y/o que versen sobre asuntos de interés particular o individual.

Ningún organismo o institución del Estado, fiscal, municipal o persona natural o jurídica, podrá modificar las disposiciones de la presente ordenanza o del POT-AMBATO, ni aplicarlas en forma distinta a su interpretación por la Municipalidad.

Art. 9.- Disposiciones del plan susceptibles de modificación.- Únicamente podrán modificarse las siguientes disposiciones del POT-AMBATO, previo análisis técnico en base a lo que contempla el artículo 7 de la presente ordenanza:

- a) Usos de suelo no previstos que alteren sustancialmente el uso del suelo planificado;
- b) Trazados viales, en cuanto a desplazamientos de ejes viales, sin reducción de ancho total de vía (ROW). Las vías planificadas por la Municipalidad, que aun no han sido habilitadas no podrán ser eliminadas bajo ninguna circunstancia;
- c) Localización del equipamiento urbano, zonal, sectorial y local;
- d) Orden de prioridades de ejecución de proyectos previstos en el plan, para lo cual se aplicara lo estipulado en la Ley Orgánica de Régimen Municipal;
- e) Límites entre áreas urbanas y urbanizables, sin que se incorporen a las mismas partes de áreas no urbanizables;

f) Parcelaciones defectuosas, mediante reestructuraciones parcelarias, para regularizar la configuración de las parcelas y/o distribuir equitativamente entre los propietarios, los beneficios y las cargas de la ordenación urbana;

g) El uso del suelo principal y las condiciones de edificabilidad previstos para un predio en particular, permitirá la implantación de equipamiento urbano, o de servicios, de salud, culto, educación, bienestar social, recreación; que contemplen edificación sean éstos de origen público o privado. Para ello el Departamento de Planificación deberá determinar mediante informe:

1) La necesidad y conveniencia de su implantación en dicho predio.

2) El beneficio colectivo que se obtenga por tal modificación.

3) Que el proyecto propuesto cumpla con las normas de arquitectura y urbanismo definidas para el tipo de equipamiento o servicio del que se trate; y,

h) Si en un sector determinado, existieren usos del suelo o edificaciones construidas con anterioridad a su vigencia, que se hallen en contravención con estas regulaciones, no se modificaran las regulaciones determinadas en la presente ordenanza, salvo el caso que dichos usos o edificaciones superaren el 60% del total del sector.

Art. 10.- Disposiciones del plan no susceptibles de modificación.- Si una persona particular se considerare afectado por la aplicación de las disposiciones del POT-AMBATO, de esta ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, relativas a: condiciones de uso y ocupación del suelo, edificabilidad o fraccionamiento, no se modificaran tales disposiciones por salvaguardar su interés o conveniencia.

De existir edificaciones que se afectaren por la aplicación del POT-AMBATO, y que contravengan a la Ordenanza de Normas de Arquitectura y Urbanismo, cuya construcción no haya sido autorizada por la Municipalidad, las cuales se hubieren realizado al tiempo de vigencia de estas normativas, no tendrá lugar ninguna modificación al plan o a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, para salvaguardarlas, quedando afectadas permanentemente, por lo que deberán ser derrocadas sin derecho a indemnización alguna, conforme lo estipula la Ley Orgánica de Régimen Municipal, para lo cual debe existir juzgamiento del Comisario de Construcciones y emitir resolución de dicha autoridad.

La autorización de construcciones que contravengan a las disposiciones contenidas en esta ordenanza, en el POT, y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, otorgada por funcionarios municipales o por quien deba otorgarla, dará lugar a la sanción correspondiente e inmediata a quien así lo hubiere hecho, para lo cual se instaurara el correspondiente sumario administrativo.

Los proyectos de nuevas urbanizaciones y lotizaciones no modificaran las normativas de uso, ocupación de suelo, edificación, y fraccionamiento, establecidas por el POT-Ambato, para una pieza urbana o área determinada.

Art. 11.- De la interpretación de las disposiciones de la ordenanza y del plan.- En caso de necesidad de interpretación de los contenidos de esta ordenanza y del POT-AMBATO, solamente al Concejo Cantonal le corresponde hacerlo en forma obligatoria, así como acordar su modificación, y lo hará mediante ordenanza interpretativa, que tendrá el carácter de definitiva, sobre la base de la documentación del POT-AMBATO y los informes del Departamento de Planificación y de Asesoría Jurídica de la Municipalidad. Esta ordenanza deberá ser igualmente publicada en el Registro Oficial.

Título II DE LAS NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN DEL POT

Capítulo I DEL SUELO Y SU CLASIFICACIÓN GENERAL

Art. 12.- **Del suelo.**- Se considera suelo al soporte físico territorial donde se implantan los usos y actividades previstos en el POT; la habilitación del suelo se establecerá conforme a lo que dispone el POT y esta ordenanza.

Art. 13.- **De la clasificación del suelo.**- Para efectos de aplicación del POT y de esta ordenanza, se han definido para el cantón Ambato tres clases de suelo:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

Art. 14.- **Suelo urbano.**- Corresponde a los asentamientos consolidados en la ciudad y en las cabeceras parroquiales, que esta destinado a la implantación densa de la habitación, acompañada de diversas actividades y usos, dotadas de redes, servicios e infraestructura, y una traza urbana definida.

También se considera suelo urbano, los asentamientos de población y de actividades productivas en proceso de consolidación en las parroquias rurales a los caseríos y comunidades, destinados principalmente a vivienda y actividades complementarias de la agricultura y vivienda.

Los suelos urbanos comprenden: el área de la cabecera cantonal de Ambato que cuenta con todos los servicios e infraestructura, y los centros poblados de las 18 parroquias rurales: Izamba, Atahualpa, Augusto Martínez, Pinllo, Picaihua, Huachi Grande, Cunchibamba, Unamuncho, Constantino Fernández, Ambatillo, Quisapincha, Pasa, San Fernando, Pilahuin, Juan B. Vela, Santa Rosa, Totoras, Montalvo, reconociendo los procesos de conurbación desarrollados en los últimos 20 años.

Art. 15.- **Suelo urbanizable.**- Son las áreas de reserva y manejo estratégico que garantiza la incorporación paulatina y adecuada a los requerimientos de nuevos desarrollos urbanos. Busca la integración y complementación con las dinámicas de la ciudad existente.

Estos nuevos desarrollos deberán ejecutarse bajo la planificación Concertada y utilizando patrones que garanticen la comunicación y movilidad, la dotación de infraestructura, equipamiento, servicios y la asunción de roles protagónicos predeterminados de acuerdo al plan.

Art. 16.- **Suelo no urbanizable.**- Son las áreas de protección y reserva estratégica que garantizan el equilibrio ecológico, la sostenibilidad y la vida, constituyen el soporte básico de los recursos naturales, la biodiversidad, la producción agrícola, los páramos, los recursos forestales, las reservas hídricas y los procesos ecológicos que deben ser preservados. Incluye además las áreas de riesgo que se suscitan por causas naturales. Las definiciones de los usos de suelo y la delimitación de los mismos deberán estar a cargo de la Municipalidad, y con la participación de las juntas parroquiales y/o comunidades.

Capítulo II DEL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

Sección I REGULACIONES

Art. 17.- **De la utilización del suelo.**- La utilización del suelo, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la ordenación territorial y de conformidad con la clasificación y calificación del suelo que se establecen en el

POT - Ambato y en esta ordenanza.

Art. 18.- Del ordenamiento del territorio y la incidencia en el uso del suelo.- Las disposiciones del POT Ambato y de esta ordenanza, se aplicaran dentro de los limites del cantón Ambato, y tienen como finalidad, regular la ocupación, fraccionamiento y uso del suelo; ejerciendo control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa, así como también en las construcciones o edificaciones, el estado, destino y condiciones de ellas.

Las normas del POT-Ambato y esta ordenanza, prevalecen sobre las de cualquier otra en materia de ordenamiento territorial, aún sobre las ordenanzas y las normas de carácter especial.

Toda norma se entenderá dentro del contexto y en función de los objetivos del POT-Ambato. Las normas que establecen excepciones o restringen derechos, no se aplicaran por analogía. De entre varios sentidos legítimos posibles, se privilegiará el interés social o colectivo, frente al interés individual o privado, siempre que con ello no se quebrante un derecho subjetivo.

Las modificaciones posteriores a la aplicación y vigencia del POT-Ambato y de esta ordenanza, no afectaran derechos reconocidos por actos administrativos anteriores.

La revocación de actos administrativos de los cuales hayan nacido derechos subjetivos, obligara a la Municipalidad a la respectiva indemnización y la restitución del derecho violentado, aplicando el derecho de repetición al o a los funcionarios responsables del perjuicio.

Las facultades de los propietarios y las de cualquier otro titular de derechos reales relativos al uso del suelo, a la edificación y al fraccionamiento, se ejercerán de acuerdo con la planificación para el cantón, previa su autorización por la Municipalidad.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones, no confiere derechos de indemnización, salvo en los casos que determine la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Sección II

DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Art. 19.- Deberes y atribuciones de los propietarios de suelo urbano.- Los propietarios del suelo urbano deben:

- Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas en los casos y condiciones previstas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.
- Reconocer la contribución especial de mejoras correspondiente a la recuperación de la inversión municipal.
- Solicitar el permiso de construcción.
- Edificar en los lotes en el plazo fijado en el permiso correspondiente.
- Ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos.
- Destinar el suelo a usos conforme a lo establecido en el POT Ambato.
- Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- Sujetarse a las normas de protección del medio ambiente, del patrimonio

arquitectónico y urbano.

Los propietarios del suelo urbano tienen las siguientes atribuciones:

- Al aprovechamiento urbanístico que el ordenamiento a través del POT Ambato, asigne a los terrenos, según la pieza urbana en que se encuentre ubicado.
- A edificar, esto es la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente, que nace con la aprobación del plano de la edificación.
- A incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo al permiso otorgado.

Art. 20.- Deberes y atribuciones de los propietarios de suelo urbanizable.- Los propietarios del suelo urbanizable están obligados a:

- Efectuar habilitaciones de suelo, cuando se aprueben los correspondientes planes de intervención que los desarrollen.
- Desarrollar únicamente los usos contemplados por el POT - Ambato y la reglamentación municipal correspondiente.
- Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de salubridad, seguridad y ornato.
- Sujetarse a las normas de protección del medio ambiente, del patrimonio arquitectónico y urbano, y del patrimonio arqueológico en caso de existir.

Los propietarios del suelo urbanizable, están facultados a:

- Urbanizar conforme a las etapas previstas en el POT - Ambato, y que nacen con la calificación del suelo y comprende la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras, para que adquiera la condición de predio urbanizado. Sin embargo, los propietarios de estos suelos, podrán solicitar a la Municipalidad autorización para urbanizar en otros periodos diferentes a los previstos en el POT-Ambato, siempre y cuando, doten de todos los servicios básicos e infraestructura requerida, a su costo y responsabilidad.

Art. 21.- Deberes y atribuciones de los propietarios de suelo no urbanizable.- Los propietarios del suelo no urbanizable, deben:

- Requerir la autorización municipal para efectuar construcciones en suelo no urbanizable.
- Ejecutar habilitaciones que cumplan con el tamaño mínimo de lote establecido por el POT- Ambato.
- Destinar a usos, conforme a lo establecido en el ordenamiento y la legislación sectorial que los regule, con fines agropecuario, forestal, turístico, recreacional, y en general, a los vinculados al aprovechamiento racional de los recursos naturales.
- Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- Sujetarse a las normas de protección del medio ambiente, del patrimonio arquitectónico, del patrimonio arqueológico en caso de existir y protección del paisaje.

Los propietarios del suelo no urbanizable están facultados a:

- Edificar, Únicamente construcciones que guarden relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o cultivo, y con la extensión y características de la propiedad, siempre que se ajusten a los planes y a las normas vigentes; excepto en suelo de protección de laderas, quebradas y riberas de ríos.
- A construir, edificaciones de instalaciones destinadas al servicio público o comunitario, a la ejecución, mantenimiento o funcionamiento de las obras públicas, así como a vivienda del propietario del predio.
- A implantar usos relacionados con la explotación agropecuaria, que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están ligados a la tierra. Estas instalaciones deberán contar con una franja de aislamiento perimetral, en la cual, no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para siembra de especies forestales, arbustos y cultivos. El ancho y las condiciones de esta franja, se determinara de acuerdo a la actividad agroindustrial a implantarse, no debiendo ser menor a 10 metros.
- En las tierras pertenecientes a las comunas y cooperativas agrícolas, éstas pueden: definir, limitar y regular los usos de suelo de mutuo acuerdo entre la Municipalidad, el Ministerio de Agricultura y Ganadería y los cabildos comunales, sobre la base de los estudios realizados por el POT - Ambato y el Departamento de Planificación del I. Municipio de Ambato.

Sección III DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL

Art. 22.- **De las atribuciones municipales.**- La Municipalidad de Ambato, tendrá las siguientes facultades:

- Ajustar su acción a las previsiones del POT-AMBATO.
- Obtener de los sectores: públicos, privados y social, la información necesaria para la aplicación del POT-Ambato.
- Implementar los planes e instrumentos de desarrollo territorial a los que se refiere esta ordenanza.
- Aplicar las normas para la utilización del suelo según el porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, las características y el destino de éstas.
- Adoptar las medidas necesarias para la ejecución del ordenamiento.
- Ejercitar las facultades previstas en esta ordenanza para el mantenimiento del control territorial.
- Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo e intervenir en el mercado del suelo.
- Promover y facilitar la participación de la comunidad en todas las etapas de ejecución del ordenamiento, de las obras y en el mantenimiento del orden urbanístico.

Art. 23.- **Del control territorial.**- Tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones en control de uso y ocupación del suelo estén de acuerdo a la reglamentación y normativa propuesta en el POT-Ambato, así como restablecer en su caso la ordenación infringida.

Se ejerce el control territorial mediante la Sección de Control Urbano del

Departamento de Planificación, el cual deberá determinar unidades de control para cada estructura territorial, y controlar los proyectos de fraccionamiento y de edificación.

La Sección de Control Urbano del Departamento de Planificación, esta facultado para emitir informes a los respectivos comisarios, en caso de existir infracciones, para que éstos actúen en función de lo que expresa esta ordenanza y más normas jurídicas vigentes. En consecuencia, existirán tantos comisarios cuantos se requieran para cubrir todo el territorio cantonal, en base a una sectorización que determine la Municipalidad en función de las estructuras territoriales señaladas en el POT.

Las funciones de la Sección de Control Urbano, están dirigidas a: realizar el control del territorio, velar que tanto las edificaciones como los fraccionamientos (lotizaciones, urbanizaciones), cumplan con las disposiciones del POT y las establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

La Municipalidad podrá delegar estas facultades de control territorial, de considerarlo pertinente, a personas naturales o jurídicas debidamente seleccionadas y calificadas, exceptuándose la imposición de sanciones por infracciones que estará a cargo de los comisarios respectivos.

Art. 24.- De la gestión territorial.- Se entiende por gestión territorial, a la facultad que tiene la Municipalidad para estudiar, tramitar y aprobar planos de fraccionamiento de predios (lotizaciones, urbanizaciones), reestructuraciones parcelarias, integración parcelaria, proyectos de diseño urbano y de edificaciones, expedir permisos de construcción, de habitabilidad y de propiedad horizontal, de acuerdo a lo que establecen las leyes, ordenanzas, y reglamentos municipales vigentes.

Esta facultad será ejercida por la Sección Control Urbano del Departamento de Planificación del Ilustre Municipio de Ambato y podrá ser delegada a las juntas parroquiales respectivas, en las condiciones que la ley lo permita, las cuales serán responsables de sus actos, sin perjuicio de la corresponsabilidad de la Municipalidad, a quien deberán rendir cuenta de su accionar y del cumplimiento de la normativa legal.

Sección IV DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Art. 25.- De la planificación.- Se entiende por planificación al proceso global que identifica las acciones físicas, institucionales y reglamentarias que debe emprender el Municipio, a través del Plan Ambato 2020, con el fin de lograr un desarrollo sustentable que les permita a las presentes y futuras generaciones usufructuar de los recursos naturales y realizar actividades socio económicas necesarias para su mejoramiento material dentro de un criterio de desarrollo sostenible.

Art. 26.- De los instrumentos de planificación.- Constituyen instrumentos de la planificación: el Plan de Ordenamiento Territorial, los planes parciales y los planes especiales.

Art. 27.- Del plan de ordenamiento territorial.- Es un componente de la estrategia integral de desarrollo Ambato 2020, cuyo ámbito de aplicación es todo el territorio cantonal:

- Clasifica y determina los usos generales del suelo.
- Define los elementos fundamentales de la estructura general de ordenamiento urbanístico del territorio.
- Garantiza reserva de suelo apropiadas para el desarrollo organizado del

territorio.

- Establece programas para su desarrollo y ejecución.

Art. 28.- **De los planes parciales.**- Los planes parciales son instrumentos de planeamiento de la Administración Municipal y cuyo objetivo es la ordenación y desarrollo particularizados.

- Esta orientado a ordenar en detalle un área homogénea y de dimensiones entre 100 y 1200 hectáreas, que se va a urbanizar en un plazo relativamente breve para incorporarse a la ciudad.

- Va a determinar reservas de suelo, para equipamientos: educativo, cultural, salud, bienestar social, turístico, recreativo, deportivo y demás servicios.

- Además, determina el trazado y características geométricas de la red vial y sus enlaces con los sistemas generales.

- El trazado de las redes de infraestructura: como agua potable. alcantarillado, telefonía y electricidad.

Art. 29.- **De los planes especiales.**- Son instrumentos de planificación, que se desarrollaran en áreas delimitadas para, este efecto por el POT-Ambato, o con otras finalidades específicas, en toda clase de suelo y esta orientado a definir en detalle un área que enfrente problemas de ordenamiento, de la solución de temas específicos, dentro de los sistemas generales o de la estructura urbana y territorial. Acoge o modifica las determinaciones sobre ordenamiento, usos y ocupación del suelo definidos por el POT-Ambato:

- Soluciona problemas de congestión.

- Crea dotaciones urbanísticas y de equipamientos comunitarios.

- Sanea barrios insalubres.

- Soluciona problemas de circulación, estética y mejora el medio ambiente.

- Interviene en estructuras urbanas y arquitectónicas existentes.

- Interviene para su protección o transformación en áreas vegetales y bosques.

- Impide la construcción y localización de usos perjudiciales en las zonas y sectores definidos en el POT.

- Realiza obras de infraestructura para mejorar las condiciones de higiene y seguridad.

- Define el manejo de las fuentes de agua para la producción, la recreación y el consumo.

- Protege la conservación del Patrimonio histórico, artístico y natural, elementos naturales y urbanos característicos: plazas, calles, edificaciones y conjuntos de interés, jardines de carácter histórico o botánico.

- Puesta en valor de edificaciones y conjuntos arquitectónicos significativos.

Art. 30.- **De las normas y ordenanzas especiales.**- Se consideran todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos relacionados con la aplicación del plan y los usos del suelo que se dicten para el cumplimiento de lo dispuesto en el POT-Ambato. La formulación de estas ordenanzas podrá revisar y modificar al POT-Ambato, previo informe del Departamento

de Planificación del Municipio de Ambato, las cuales deberán igualmente ser publicadas en el Registro Oficial para su aplicación y vigencia.

Sección V

DE LOS MECANISMOS DE GESTIÓN

Art. 31.- **De la participación ciudadana.**- La comunidad participara en el proceso de seguimiento de la ejecución de los planes parciales, planes especiales, programas y proyectos previstos en el POT-Ambato, mediante:

a) **Información Ciudadana:** Todo ciudadano tendrá derecho a ser informado por escrito por parte de la Municipalidad, del régimen urbanístico aplicable a una propiedad o sector, lo cual puede hacerse a través del formulario de normas particulares;

b) **Divulgación de Planes y Proyectos:** La Municipalidad divulgará obligatoriamente, las normas ordenanzas, planes, programas y proyectos relacionados con el POT-Ambato, a través de los medios de comunicación colectiva, para la consulta e información de la ciudadanía;

c) **Veedurías Ciudadanas:** Los habitantes del cantón podrán conformar organizaciones ciudadanas, con su ordenanza específica, a fin de poner en práctica mecanismos de evaluación y vigilancia directas sobre la ejecución y cumplimiento de los planes.

Las recomendaciones que estas veedurías formulen dentro del proceso de consulta, constituyen elementos de juicio para la Administración Municipal, pero no son obligatorias.

Tendrán como derechos y obligaciones: recibir de parte de la Administración Municipal la información relativa al financiamiento, a la contratación y al cronograma de ejecución de los proyectos y obras previstas en los planes; recabar la información y formular propuestas orientadas a garantizar la oportuna ejecución del proceso de planeamiento; recurrir al órgano superior con queja por la morosidad u omisión en el cumplimiento de los instrumentos de planificación; y,

d) **Acción popular:** Consiste en el reclamo que puede efectuar cualquier persona contra la Administración Municipal si ésta incumpliere los deberes impuestos por los instrumentos de planificación territorial. Quien la ejercite será parte en el procedimiento. Si la acción esta motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales por la mala calidad de los materiales utilizados o por morosidad en el cumplimiento, se la podrá ejercitar durante la ejecución de las mismas y aún mientras transcurren los plazos establecidos para la adopción de medidas de protección a la legalidad urbana.

Art. 32.- **De la actuación municipal.**- La Municipalidad podrá actuar con la ciudadanía de la siguiente manera:

a) **Compensación:** Tiene por objeto la gestión y ejecución de las obras de habilitación por los propietarios del suelo comprendido en una unidad de actuación con igual distribución de beneficios y cargas; se desarrollara bajo el control de una junta de compensación que estará compuesta por los propietarios involucrados y por un representante de la Municipalidad, la que funcionará de acuerdo al reglamento que se dicte para el efecto, mediante la expedición de la respectiva ordenanza;

b) **Cooperación y Cogestión:** Es la participación y cooperación compartida entre la Municipalidad y los sectores público, social o privado para la ejecución de programas y proyectos de infraestructura y servicios. Los convenios de cooperación y cogestión se regirán por un reglamento establecido para dicho fin, mediante la expedición de la respectiva ordenanza y la aprobación por el Concejo del respectivo convenio;

c) **Negociación de Mutuo Acuerdo:** Antes de proceder a la expropiación y luego de resuelta la declaratoria de la utilidad pública por el Concejo, la Municipalidad podrá convenir con el afectado libremente y de mutuo acuerdo, sus aspiraciones para un proceso de negociación. Dentro de esta etapa las partes podrán auxiliarse de los dictámenes o pericias que juzguen conveniente para la determinación del proceso. Una vez convenidos los términos de la negociación se dará por terminado el proceso iniciado;

d) **Expropiación:** Si no hubiere acuerdo en la negociación, se procederá al trámite de expropiación según lo previsto en la Ley Orgánica de Régimen Municipal. La expropiación se adoptará para la ejecución de los instrumentos de desarrollo y de ordenación, y se la ejecutará de acuerdo a lo que dispone la Ley Orgánica de Régimen Municipal y el Código de Procedimiento Civil;

e) **Derechos Transferibles:** Con el objeto de generar espacio público en áreas consolidadas, la Municipalidad podrá crear áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, para ser incorporadas como elementos del espacio público al POT- Ambato, y en los planes que se desarrollen al respecto;

f) **Reestructuración Parcelaria:** Consiste en la regularización de dos o mas terrenos comprendidos en una unidad de actuación en suelo urbano y urbanizable para su nueva división, de acuerdo a lo establecido por los instrumentos de ordenación, a fin de que el nuevo parcelario y el trazado vial resultantes de esta operación, correspondan a lo que el planeamiento haya definido para el área. Los predios resultantes deberán ser adjudicados a sus mismos propietarios en proporción a sus respectivos derechos, y en la parte que le corresponda al Municipio. Esta operación será realizada a petición de parte, o por iniciativa de la Municipalidad. Se realizara obligatoriamente con algunos de estos fines: regularizar la configuración de los lotes o parcelas o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas; distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana; relinderación entre predios vecinos, sin que esto implique división de lotes, pudiendo producirse reajuste de áreas en los predios involucrados; y regularizar las subdivisiones de hecho provocadas por la intervención urbanística municipal; y,

g) **Corporaciones:** El Ilustre Municipio de Ambato podrá conformar corporaciones con entidades de diferente orden o naturaleza e incorporar a particulares previo convenio para el desarrollo de fines propios de su gestión y la ejecución de proyectos territoriales.

Para la constitución de corporaciones se requerirá:

- Que la actividad cuyo desarrollo se aborda en común este dentro de la esfera de capacidad de los sujetos que intervienen en la corporación.
- Que cada uno de dichos sujetos cumpla con los requisitos que la legislación establezca para obligarse contractualmente y para disponer de fondos de su propiedad o a su cargo.
- Tendrán por objeto una o varias de las finalidades siguientes:
 - Elaborar estudios y realizar trabajos de promoción urbanística de áreas o zonas determinadas.
 - Abordar la formulación y ejecución de planes parciales o especiales.
 - Unificar tareas de gestión de desarrollo urbano de áreas, aunque sea sin asumir de modo directo funciones de ejecución del planeamiento.

- Realizar obras de infraestructura.
- Cuidar de la conservación del patrimonio edificado y ambiental.

Capítulo III DE LA ESTRUCTURA DEL TERRITORIO URBANO

Art. 33.- **De los tipos de estructuras territoriales.**- Para el cantón Ambato, se reconocen los siguientes tipos de estructuras territoriales:

- Estructuras consolidadas.
- Estructuras en proceso de consolidación.
- Futuros desarrollos.
- Estructuras naturales.

Art. 34.- **Estructuras consolidadas.**- Son aquellas estructuras urbanas, cuyo grado de consolidación supera el 60% de ocupación del loteo, con edificación.

Art. 35.- **Estructuras en proceso de consolidación.**- Son aquellas estructuras urbanas que están entre el 30% y el 60% de ocupación.

Art. 36.- **Los futuros desarrollos.**- Cuando el proceso de ocupación de estructuras urbanas o urbanizables, se encuentra en índices menores al 30%.

Art. 37.- **Estructuras naturales.**- Son áreas no urbanizables con porcentajes mínimos de edificación.

Capítulo IV DE LOS TRATAMIENTOS DE LAS ESTRUCTURAS TERRITORIALES

Art. 38.- **De los tratamientos.**- Para las diferentes estructuras territoriales y como respuesta específica a los diversos niveles de ocupación expresados fundamentalmente en la morfología y en el uso del suelo, se han determinado los siguientes tratamientos:

Art. 39.- **Tratamientos para estructuras consolidadas.**-

a) **Conservación:** Se aplica en áreas con homogeneidad morfológica definidas por su trazado y por la presencia de elementos urbanos y arquitectónico protagónicos del proceso histórico de la ciudad, en los que se busca la recuperación de sus calidades urbanísticas y arquitectónicas, así como el mejoramiento de sus condiciones ambientales y de funcionamiento;

b) **Regeneración o mejoramiento integral:** Se aplica en las áreas que requieren corregir, completar, reformar y regularizar las deficiencias urbanísticas y las condiciones de habitabilidad con que se conformaron. Incluye medidas para mejorar la calidad del espacio público;

c) **Renovación:** Es el tratamiento que se aplica en áreas urbanas para su transformación y sustitución, hecho que se da por:

- Cambio de uso.
- Presencia de avanzado deterioro físico y social.
- Localización en zonas de riesgo.
- Potencialidad de aprovechamiento dentro del marco del modelo de ordenamiento territorial; y,

d) **Rehabilitación:** Se aplican en áreas consolidadas con procesos de cambio de uso y transformaciones en la estructura urbana y fundamentalmente en la arquitectura. Se busca la lectura del proceso histórico de la ciudad, su memoria. Se propone garantizar el aprovechamiento de estructuras existentes y preservar sus valores arquitectónicos y urbanos.

Art. 40.- Tratamientos para estructuras en proceso de consolidación y futuros desarrollos.-

a) **Consolidación:** Que consiste en la ocupación del suelo en correspondencia a las características tipológicas y morfológicas de las estructuras existentes;

b) **Nuevos desarrollos:** Es el tratamiento que se aplica al suelo que se va a incorporar el desarrollo urbano y que esta localizado al interior del suelo urbano en áreas vacantes como en las áreas de expansión.

Art. 41.- Tratamientos para estructuras naturales.-

a) **Conservación natural:** Que tiene por objeto mantener las condiciones de los recursos naturales; y,

b) **Transformación:** Rehabilitar el suelo del estado de deterioro producido por la explotación de los recursos naturales no renovables.

Capítulo V

DE LA ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Art. 42.- Las plataformas urbanas.- La ciudad de Ambato desde su emplazamiento inicial ha estado condicionada por una intrincada orografía territorial; el cauce del río, las quebradas, los taludes y hondonadas configuran y delimitan varias planicies relativamente regulares cuyas características han posibilitado el desarrollo urbano.

De forma progresiva el crecimiento demográfico y productivo presionan los límites naturales y jurisdiccionales, en este "proceso" se han definido y delimitado plataformas de ocupación urbana, identificables geográficamente a partir del sucesivo escalonamiento desde las laderas del río Ambato hacia las planicies sur orientales y declives occidentales de la cordillera.

En el territorio ocupado por la ciudad de Ambato se reconocen 5 plataformas cuyas características y ubicación las identifican.

Art. 43.- Las piezas urbanas.- Son partes diferenciadas de la ciudad, caracterizadas por cumplir un rol específico, la presencia de una morfología urbana particular, constituida por tipologías arquitectónicas específicas; las piezas se definen a través de su conformación en el tiempo, lo que ha producido la diferenciación su imagen y condiciones.

Las piezas urbanas permiten la actuación y aplicación de tratamientos urbanísticos particulares, en función de las estructuras territoriales identificadas y que se ejecutaran a partir de políticas y planes específicos.

Las piezas urbanas se estructuran en el modelo de ordenamiento territorial a partir del análisis de:

1. Estructura morfológica (trazado urbano, amanzanamiento, parcelario y tejido).
2. El proceso de ocupación poblacional.
3. La calidad ambiental y espacio público.

4. Proceso de integración social.

Capítulo VI DE LA DELIMITACIÓN DE PLATAFORMAS

Sección I DE LA PLATAFORMA 1 Y SUS PIEZAS URBANAS

Art. 44.- **Plataforma 1.-** Constituye la Plataforma 1 el área delimitada por el trazado vial y amanzanamiento existente que integra longitudinalmente a los sectores de Miraflores, La Matriz, San Francisco, La Merced e Ingahurco.

LÍMITES:

Norte: El río Ambato, desde su intersección con el puente Jaramillo hasta su intersección con el Puente del Socavón.

Este: Río Ambato, desde su intersección con el Puente del Socavón, hasta el punto geográfico E-765884,46, N. 9?863.010,12.

Sur: Desde el punto geográfico E-765884,46, N. 9?863.010,12., siguiendo por la calle Francia, hasta la intersección con la vía a Quillan y por esta, hasta la escalinata (Irlanda) continua hacia arriba hasta la avenida Indoamérica, (redondel de Juan Montalvo), sigue por la avenida de Las Américas hasta el redondel de la Plazoleta Cumandá; continua por la avenida El Rey, avenida Quiz Quiz, calle Túpac Yupanqui, hasta intersección con la 13 .de Abril y por esta hasta la Calle Pizarro, Calle Pizarro hasta la intersección con la avenida 12 de Octubre, avenida 12 de Octubre hasta el P.G E-762.714,73, N-9?861.477,27, línea recta hasta P.G E-762.700.46, N-9?861.470,26 por la escalinata hasta la intersección con la avenida Manuela Sáenz.

Oeste: Intersección escalinata con la avenida Manuela Sáenz y por esta hasta el puente Jaramillo sobre el Río Ambato.

ÁREA BRUTA: 383,67 has.

CARACTERÍSTICAS DE LAS PIEZAS URBANAS DE LA PLATAFORMA 1

• PIEZA URBANA 1

CÓDIGO: P1-PU01

ÁREA BRUTA:18,30 Has

DESCRIPCIÓN: Núcleo Central.- Constituido por 24 manzanas ortogonales de aproximadamente 84 metros de lado, da cabida a infraestructuras de gestión, administrativas provinciales, locales, financieras y el comercio de mayor escala territorial, coyuntura que sustenta el carácter de Centralidad Regional, articulación que configura el espacio emblemático de la ciudad, en el que destacan elementos y conjuntos arquitectónicos como los parques Montalvo y Cevallos el Teatro Lalama, el Colegio Bolívar, el Municipio, la Gobernación, el Portal como testimonios edificados del proceso de consolidación de su identidad. Nuevos edificios en altura determinan el que se replantee la edificabilidad y optimización del suelo. La avenida Cevallos destaca como eje Vial de conectividad y de concentración de actividades comerciales. Sobre estos aspectos la propuesta desarrolla tratamientos de Conservación y Regeneración Urbanas con proyectos orientados a compatibilizar los usos en correspondencia con el rol asignado para mejorar la calidad de su imagen urbana.

CALIFICACIÓN: Estructura consolidada

TRATAMIENTO: Conservación y regeneración (mejoramiento integral).

• **PIEZA URBANA 2**

CÓDIGO: P1-PU02

ÁREA BRUTA: 75,33 Has

DESCRIPCIÓN: Centro.- Denominamos Centro al conjunto de 138 manzanas cuyo trazado, sin perder la continuidad originada en el trazado del Núcleo, incorpora variaciones en sus dimensiones al adaptarse a la configuración topográfica de la Plataforma. En esta pieza se implantan equipamientos de escala urbana como los mercados Modelo, Central y las Plazas Urbina, Primero de Mayo, Plaza Colón, el Parque 12 de Noviembre, los cuales son objeto de tratamientos específicos de mejoramiento o de asignación de nuevo uso y localización en sectores donde se justifica su implantación. Esta pieza se caracteriza por la alta concentración de usos comerciales de diverso tipo, de producción artesanal combinada con vivienda. La avenida 12 de Noviembre y la calle Lizardo Ruiz son los ejes articuladores del sistema de mercados; el puente Montalvo y el Viaducto Yahaira los conectores con las otras Plataformas, razón por la que la propuesta plantea el rediseño del Sistema vial en términos de la Jerarquización vial, el sentido del tráfico vehicular, el mejoramiento de determinadas calles y la nueva Estación de Transferencia del transporte público urbano e Inter-Parroquial. Las centralidades generadas por los equipamientos indicados complementan la del Núcleo con usos complementarios y compatibles de escala urbana.

CALIFICACIÓN: Estructura Consolidada.

TRATAMIENTO: Conservación, regeneración (mejoramiento integral).

• **PIEZA URBANA 3**

CÓDIGO: P1-PU03.

ÁREA BRUTA: 46,13 Has.

DESCRIPCIÓN: Centro Norte. La continuidad, la traza de las piezas Núcleo y Centro en sentido sureste a noreste condicionan la forma y articulación de la calle García Moreno con la avenida González Suárez y avenida 12 de Noviembre para conformar un conjunto de 50 manzanas de forma irregular. El espacio Público se muestra más amplio por el ancho de las vías y por la menor altura de la edificación, además la presencia de comercio especializado, equipamientos, educación, servicio, parque Neptalí Sancho, Plaza 1" Constituyente, generan una imagen de conjunto de transición entre el Núcleo y Centro con el sector de Ingahurco. La avenida Unidad Nacional será el eje transversal de conectividad con el puente nuevo Juan León Mera y el Socavón. Los tratamientos pretenden consolidar el uso de comercio especializado y la consolidación de una centralidad alternativa de comercio

CALIFICACIÓN: Estructura Consolidada.

TRATAMIENTO: Conservación, regeneración (mejoramiento integral).

• **PIEZA URBANA 4**

CÓDIGO: P1-PU04.

ÁREA BRUTA: 103,97 Has.

DESCRIPCIÓN: Centro Noreste.- El trazado vial originado en el Núcleo y la vía del ferrocarril converge hacia el noreste, para conformar esta pieza, 75 manzanas circunscritas por las laderas del río Ambato y por las avenidas Indoamérica y de Las Américas se adaptan a la topografía generando una imagen urbana muy particular, en la que el uso residencial consolidada, mantiene preponderancia sobre otros usos. Esta pieza lo conforman los Barrios de Ingahurco, Cashapamba, e Ingahurco Bajo. La propuesta de regeneración, protección natural de laderas se complementa con la Nueva Centralidad a desarrollar con el Plan especial del Centro Regional de Negocios Comercio y Convenciones, que integra sectores de la actual Terminal

Terrestre, Estación del Ferrocarril, Mercado Ferroviario, Parque La Laguna y Plazoleta Cumandá y con Equipamientos de educación de nivel universitario que fomenten el rol asignado.

CALIFICACIÓN: Estructura Consolidada.

TRATAMIENTO: Conservación.

• **PIEZA URBANA 5**

CÓDIGO: P1-PU05.

ÁREA BRUTA: 35,63 Has.

DESCRIPCIÓN: Centro Sur Oeste.- La continuidad de la traza central se trunca en sentido este oeste, debido a la configuración topográfica de la Plataforma, sector en el que la ribera del río Ambato, la avenida Miraflores, la calle Olmedo y la calle Floreana determinan la configuración lineal y escalonados de la ocupación residencial. Las características del parcelario, la altura de edificación conforman una imagen urbana exclusiva. La propuesta de conservación y mejoramiento consideran a esta pieza como componente del sistema de verde a homologar en otras piezas.

CALIFICACIÓN: Estructura Consolidada.

TRATAMIENTO: Conservación.

• **PIEZA URBANA 6**

CÓDIGO: P1-PU06.

ÁREA BRUTA: 46,70 Has.

DESCRIPCIÓN: Centro Sur Este.- Lo conforma el talud que la topografía entre las Plataformas uno y tres ha generado, es el desnivel en el que la continuidad vial en sentido norte sur se trunca, para superarlo el trazado vial ha debido recurrir a vías con alta pendiente y largo desarrollo, lo que ha producido una forma de ocupación escalonada y radial. Por su perspectiva constituye un borde mirador con posibilidades paisajísticas. Se trata sin embargo de un sector en proceso de deterioro natural y ambiental en el que la propuesta busca recuperación de laderas, regeneración del sector a partir de la relocalización de la Plaza La Dolorosa incorporando este nuevo espacio público al sistema de verde.

CALIFICACIÓN: Estructura Consolidada.

TRATAMIENTO: Regeneración (mejoramiento integral), Conservación natural.

Sección II DE LA PLATAFORMA 2

Art. 45.- **Plataforma 2.-** Constituye la Plataforma No. 2 el área ubicada entre la ribera occidental del río Ambato, las estribaciones bajas y laderas de la cordillera de Tusaló, Pinllo, Inapisi, que se extienden longitudinalmente formando una estrecha franja de baja pendiente desde Ficoa hasta el puente curvo de la avenida Indoamérica.

LÍMITES:

Norte: Acequia Chacón Sevilla, calle Los Higos, calle Periódico La Linterna Mágica, calle Periódico El Convencional, calle Periódico El Alcance, laderas Norte de Pinllo hasta el P.G. E-762724, N-9?865.111, quebrada La Sorda, acequia Chacón Sevilla, cota 2600 (limite urbano) calle Algarrobo, laderas bajas de San Luis, avenida Rodrigo Pachano.

Este: Calle Quezaltenango.

Sur: Calle Quezaltenango con Av. Indoamérica, puente curvo, riberas Norte del río

Ambato hasta el P.G. E-761.637, N-97861.412.

Oeste: Del punto anterior al cruce con la acequia Chacón Sevilla.

ÁREA BRUTA: 443,12 Has.

CARACTERÍSTICAS DE LAS PIEZAS URBANAS DE LA PLATAFORMA 2*

- **PIEZA URBANA 1.**

CÓDIGO: P2-PU01.

ÁREA BRUTA: 256,01 Has.

DESCRIPCIÓN: Esta pieza urbana se caracteriza por tener un trazado irregular. Es una zona consolidada y su rol principal es residencial.

Se encuentra separada de la plataforma central por el río Ambato.

En los últimos años se ha potencializado el comercio a lo largo de la avenida Los Guaytambos hasta el Puente Jaramillo, y parte de la avenida doctor Rodrigo Pachano y calles circundantes al Centro Comercial Caracol, además, el puente Juan Montalvo vincula al sector con el centro de la ciudad, el Hospital del IESS, el Colegio Rumiñahui, el Colegio Santo Domingo de Guzmán y los ejes viales definidos por la avenida de los Guaytambos y avenida doctor Rodrigo Pachano ha caracterizado a esta pieza. Bajo estos aspectos el tratamiento que se propone es de Conservación Urbana potenciando con proyectos compatibles a la actividad comercial en las avenidas señaladas, buscando mejorar la calidad de la estructura urbana en dualidad con el rol asignado.

CALIFICACIÓN: Consolidado.

TRATAMIENTO: Conservación.

- **PIEZA URBANA 2**

CÓDIGO: P2-PU02.

ÁREA BRUTA: 25,18 Has

DESCRIPCIÓN: Referente histórico de la ciudad, sus limitantes geográficos, su traza, su implantación de tipo continuo, la existencia de la Quinta Juan León Mera y su Mausoleo, el Centro Cultura La Liria, la casa de Luis A. Martínez y la construcción del jardín botánico, han definido al sector como Turístico; la potencialización de estos ítems han generado actualmente la actividad comercial fundamentalmente hacia la avenida doctor Rodrigo Pachano. Se ha identificado a este sector como una pieza urbana cuyo rol es Residencial -Comercial - Turístico y a la cual se le puede calificar como Consolidado.

El tratamiento urbanístico planteado para esta pieza es Rehabilitación y las acciones a implementarse estarán orientadas al mejoramiento de vías y vivienda en el sector consolidado, preservación de los elementos históricos existentes, implementación de un área para expender alimentos típicos del sector; relación que sustenta el carácter de centralidad turística comercial a nivel urbano.

CALIFICACIÓN: Consolidado.

TRATAMIENTO: Regeneración

- **PIEZA URBANA 3**

CÓDIGO: P2-PU03.

ÁREA BRUTA: 34,03 Has.

DESCRIPCIÓN: Esta pieza urbana geográficamente se encuentra a nivel superior a las 2 piezas anteriores, la infraestructura de servicios, gestión, turismo, comercio, vialidad, el tipo de manzanas, la implantación sobre línea de fabrica en la parte central y sobre los dos ejes viales importantes de la Parroquia San Bartolomé de Pinllo, la tendencia a la construcción en altura, el atractivo turístico que genera el Monumento a la Primera Imprenta como mirador de la ciudad, el comercio, su crecimiento longitudinal y sus limitantes geográficos, constituyen elementos determinantes para conformar esta pieza y asignarle el Rol Residencial - Turístico - Comercial y la calificamos como área Consolidada en el rol asignado. El tratamiento urbanístico planteado para esta pieza es Conservación y Regeneración, con la peatonización de la calle Juan A. Schuartz y las acciones a implementarse estarán orientadas al mejoramiento de vías, vivienda, monumento, centralidad urbana de la Parroquia (Parque - Iglesia y calle peatonal). Se complementara con la recuperación de espacio público en el Monumento a la Primera Imprenta y el mejoramiento vial con la finalidad de fortalecer la actividad turística del sector.

CALIFICACIÓN: Consolidado.

TRATAMIENTO: Conservación, Regeneración (mejoramiento integral).

• **PIEZA URBANA 4**

CÓDIGO: P2-PU04.

ÁREA BRUTA: 29,05 Has.

DESCRIPCIÓN: Corresponde al sector Andiglata. A esta pieza se la ha calificado en Proceso de Consolidación, por lo tanto no presenta características morfológicas urbanas definidas por lo que es necesario ejecutar y completar el trazado vial y consolidar la parte residencial. El tratamiento urbanístico propuesto para el sector es 1. Consolidación y 2. Conservación Natural, identificando su Rol como Residencial, se accionara también en la protección de los elementos naturales específicamente en el sector de la Quebrada el Verdugo para fortalecer la relación de estos tratamientos.

CALIFICACIÓN: En consolidación.

TRATAMIENTO: Consolidación y Conservación Natural.

• **PIEZA URBANA 5**

CÓDIGO: P2-PU05.

ÁREA BRUTA: 1,74 Has.

DESCRIPCIÓN: Pequeña pieza urbana identificada como sector El Socavón, calificada urbanísticamente en Deterioro y su tratamiento urbanístico propuesto es 1. Regeneración y 2. Conservación. Se busca potenciar el Rol residencial propuesto, mediante la relocalización de vivienda, que se encuentra en laderas, mejoramiento de fachadas y ampliación de calle Dr. Julio E. Paredes para mejorar la imagen urbana del sector a conservar y crear una nueva imagen de la parte a regenerar.

CALIFICACIÓN: Consolidado.

TRATAMIENTO: Regeneración (mejoramiento integral), Conservación.

• **PIEZA URBANA 6**

CÓDIGO: P2-PU06.

ÁREA BRUTA: 27,65 Has.

DESCRIPCIÓN: Pieza localizada al norte de Pinllo, calificada urbanísticamente en Consolidación, en consecuencia no presenta características morfológicas urbanas definidas por lo que necesariamente se debe completar el trazado Vial y consolidar el sector de vivienda. El tratamiento urbanístico que se propone para esta pieza es de Consolidar identificando su Rol con carácter netamente Residencial, se accionara en la protección y recuperación de Patrimonio Natural en Quebrada La Sorda.

CALIFICACIÓN: En Consolidación.

TRATAMIENTO: Consolidación.

• **PIEZA URBANA 7**

CÓDIGO: P2-PU07.

ÁREA BRUTA: 9,08 Has.

DESCRIPCIÓN: Pieza localizada entre Ficoa y Pinllo conocida con el nombre de El Ollero, se caracteriza por su fuerte pendiente y se la ha calificado en Deterioro, pues la imagen precaria que presenta nos lle va a proponer el tratamiento urbanístico de Regeneración. Se pretende potenciar el Rol Residencial propuesto, mediante proyectos y acciones dirigidas al mejoramiento de las viviendas y la ampliación de la calle Aguacollas.

CALIFICACIÓN: Estructura Consolidada.

TRATAMIENTO: Regeneración (mejoramiento integral).

• **PIEZA URBANA 8**

CÓDIGO: P2-PU08.

ÁREA BRUTA: 6,44 Has.

DESCRIPCIÓN: Pieza localizada al Nor- Este de la plataforma 2, identificada como Catiglata a la que por sus características se la ha calificado como Consolidado, pues las diferentes actividades que se realizan en este sector han determinado incompatibilidad en el uso del suelo. El tratamiento urbanístico propuesto para esta pieza es Renovación. Se pretende reubicar las industrias implantadas en el sector y potenciar el rol Residencial propuesto.

CALIFICACIÓN: Consolidado.

TRATAMIENTO: Renovación.

Sección III DE LA PLATAFORMA URBANA 3

Art. 46.- **Plataforma 3.-** La altiplanicie sur oriental mas alta de la ciudad que se extiende a partir del talud de la plataforma No. 1 hacia Huachi Grande y se abre entre las laderas del Casigana y las de Pishilata, conforma el mas extenso territorio de ocupación urbana de Ambato, con mayores posibilidades de expansión residencial y densificación.

LÍMITES:

Norte: Manuela Sáenz intersección Pedro Salinas hasta las escalinatas por esta al punto P.G E -762.714,73; N- 9?861.477,27 línea recta hasta P.G E-762.700.60, N-9? 861.470,26, calle 12 de Octubre, Francisco Pizarro hasta la avenida Atahualpa, 13 de Abril, Túpac Yupanqui, Quiz Quiz, Archidona, avenida El Rey hasta el Redondel Cumandá, avenida Las Américas hasta el redondel Juan Montalvo, avenida Indoamérica, escalinata Irlanda hasta la intersección con la vía Quillan, por esta a la intersección con la calle Francia; por la calle Francia hasta el P.G E- 765.884,60 N-9?863.010,20 en el Río Ambato.

Este: Intersección de la calle Francia con el río Ambato en el P.G E- 765.884,46 N- 9?863.010,12; río Ambato aguas abajo hasta la intersección con la quebrada Picaihua en el sector de las Viñas.

Sur: Intersección de la quebrada Picaihua con el río Ambato en el sector las Viñas, por esta quebrada aguas arriba hasta el punto P.G E-769.698,84, N-9?859.912,65 en el sector La Floresta en línea recta hasta empalmar con el camino Simón Bolívar-San

Juan en el P.G E-770.094,86, N-9?859.593,82, por este camino hasta el sector Calicanto, sigue en dirección centro poblado de Picaihua hasta la intersección con la calle "D", por la calle s/n hasta la intersección con la José Ingenieros, por esta hasta la intersección con la avenida Pitágoras, avenida Pitágoras hasta el Redondel de Terremoto, paso Lateral hasta el intercambiador Huachi Grande, a continuación por la calle Fernando Larrea hasta la intersección con la avenida Manuela Sáenz.

Desde la intersección de la Manuela Sáenz con la Fernando Larrea, por esta hasta la Remigio Romero, por esta hasta la intersección con la José Peralta hasta el punto P.G E-762.042, N-9?858.091 que intercepta con un camino vecinal existente, por este hasta la intersección con la Pérez Pazmiño; por la Pérez Pazmiño hasta la intersección con la Espinoza Polit; por la Espinoza Polit hasta el punto P.G E-762.248, N-9?858.725; de esta la cota 2850 (límite urbano) hasta la calle Carlos Andrade Marín hasta la Antonio Clavijo, Joaquín Araujo, Francisco de Garaicoa, cola 2850, por esta hasta el río Ambato.

ÁREA BRUTA: 4.603,66 Has.

Oeste: Intercambiador Huachi Grande, avenida Atahualpa, hasta la calle Enrique Gil Gilbert, calle Vicente León, calle doctor Víctor Manuel Peñaherrera hasta la intersección con la Quintiliano Sánchez, calle s/n hasta la intersección con Manuela Sáenz por esta hasta la calle Ismael Pérez Pazmiño por esta hasta la Cota 2850 (límite urbano), calle Carlos Andrade Marín, Antonio Clavijo, Miguel de Araujo, Javier Garaicoa, Cota 2850 por esta hasta el río Ambato.

ÁREA BRUTA: 4.586,07 Has.

CARACTERÍSTICAS DE LAS PIEZAS URBANAS DE LA PLATAFORMA 3

PIEZA URBANA 1

CÓDIGO: P3-PU01.

ÁREA BRUTA: 8,78 Ha.

DESCRIPCIÓN: Esta pieza urbana compuesta de 12 manzanas se caracteriza por conformar un sector tradicional, siendo uno de los primeros barrios residenciales implantados en la plataforma alta de la ciudad. Se ha mantenido su trazado inicial, pero su tejido se ha transformado. Se encuentra consolidado y su tratamiento será el conservar su estructura actual, se mantendrá su rol netamente residencial, se mejorara el espacio público, y la Imagen Urbana (aceras, iluminación).

CALIFICACIÓN: Estructura Consolidada.

TRATAMIENTO: Conservación.

• PIEZA URBANA 2

CÓDIGO: P3-PU02.

ÁREA BRUTA: 113,01 Has.

DESCRIPCIÓN: En general la pieza urbana tiene un trazado homogéneo que cuenta con vías arteriales que la circundan, su estructura y tejido lo identifican como netamente residencial con ingerencia comercial en las vías arteriales, es una pieza que cuenta con equipamiento y servicios. (Colegio Bolívar, Parque de la Cultura, Plaza de Toros, Mercado, Centro de Exposiciones, etc). Existe un sector denominado El Rosario que se encuentra en avanzado proceso de deterioro que es necesario regenerar, se califica a la pieza como consolidada y su tratamiento será conservar lo existente y potenciar a las vías arteriales un rol comercial - residencial. Se programa complementar a esta pieza con incremento de áreas verdes y vías arborizadas.

CALIFICACIÓN: Estructura Consolidado.

TRATAMIENTO: Conservación, Regeneración (mejoramiento integral).

• **PIEZA URBANA 3**

CÓDIGO: P3-PU03.

ÁREA BRUTA: 340,14 Has.

DESCRIPCIÓN: Esta pieza la subdividen las vías arteriales en 7 sectores conformado por barrios que se diferencian en su estructura y traza (La Presidencial, San Cayetano, Pradera, Nuevo Ambato).

Se caracteriza por contar con el nuevo centro de gestión, comercio y cultura de la Región con la ubicación del nuevo Edificio Municipal y del Mall de los Andes. Se completare con áreas destinadas a la recreación.

CALIFICACIÓN: Estructura Consolidada.

TRATAMIENTO: Conservación

• **PIEZA URBANA 4**

CÓDIGO: P3-PU04.

ÁREA BRUTA: 162,13 Has.

DESCRIPCIÓN: Su característica es tener en su mayoría, un trazado y tejido espontáneo, que han creado sectores que no se encuentran definidos siendo necesario intervenir con regeneración urbana (entre Imbabura y Letamendi). La pieza esta consolidada y se conservara creando espacios verdes y vías arborizadas. Se buscara la reubicación del estadio de Bellavista.

CALIFICACIÓN: Estructura Consolidada.

TRATAMIENTO: Conservación y Regeneración (mejoramiento integral).

PIEZA URBANA 5

CÓDIGO: P3-PU05.

ÁREA BRUTA: 56,15 Has.

DESCRIPCIÓN: Esta pieza esta determinada por la topografía y pocas vías locales que unen las vías arteriales, necesitando regeneración parte del barrio Cumandá la Plaza de Carrizos y sus alrededores.

Será necesario la apertura de nuevas vía que dará una mejor conectividad a la pieza; calificación consolidada, su estructura se mantendrá, se estudiara la reubicación de la Plaza la Dolorosa.

El camino El Rey y avenida El Rey se potenciara como Centralidades Lineales, se incrementara las áreas verdes.

CALIFICACIÓN: Estructura Consolidada.

TRATAMIENTO: Conservación, regeneración (mejoramiento integral).

PIEZA URBANA 6

CÓDIGO: P3-PU06.

ÁREA BRUTA: 29,84 Has.

DESCRIPCIÓN: Esta pieza urbana es netamente residencial, se implantó teniendo como base el recorrido de la línea férrea que le cruza, su amanzanamiento y parcelario se mantiene por encontrarse consolidada, cuenta con equipamiento deportivo (Coliseo Cerrado) y Colegio Hispano América).

CALIFICACIÓN: Estructura Consolidada.

TRATAMIENTO: Conservación.

• **PIEZA URBANA 7**

CÓDIGO: P3-PU07.

ÁREA BRUTA: 12,70 Has.

DESCRIPCIÓN: Pieza urbana no definida, por la falta de apertura de nuevas vías, formada por 8 manzanas; por consolidar pequeñas áreas que se mantienen como agrícola, lindera con la ladera Pishilata que limita con las riberas del río Ambato.

CALIFICACIÓN: En Consolidación.

TRATAMIENTO: Consolidación.

• **PIEZA URBANA 8**

CÓDIGO: P3-PU08.

ÁREA BRUTA: 81,23 Has.

DESCRIPCIÓN: Esta pieza se encuentra en proceso de consolidación alrededor del Equipamiento Comercial (Mercado América y del nuevo uso del actual Centro de Rehabilitación que deberá ser reubicado) que forma una nueva centralidad regional.

Es necesaria la prolongación de avenida El Cóndor y el mejoramiento y arborización de la avenida Galo Vela, avenida Real Audiencia de Quito, avenida El Cóndor y Bolivariana, así como la recuperación del parque Abelardo Pachano.

El tratamiento de esta pieza es consolidación

CALIFICACIÓN: En Consolidación.

TRATAMIENTO: Consolidación.

• **PIEZA URBANA 9**

CÓDIGO: P3-PU09.

ÁREA BRUTA: 150,29 Has.

DESCRIPCIÓN: Pieza en consolidación, encuentran importantes como son el complejo Deportivo Huachi Loreto, el parque zonal Quebrada Seca, el Mercado Mayorista que forman parte de la centralidad Regional.

Se pretende la reubicación de Petrocomercial, Se programara el mejoramiento y arborización de las vía principales de la pieza.

CALIFICACIÓN: En Consolidación.

TRATAMIENTO: Consolidación

• **PIEZA URBANA 10**

CÓDIGO: P3-PU010.

ÁREA BRUTA: 210,07 Has.

DESCRIPCIÓN: Es una pieza que ha crecido en su mayor parte sin planificación por eso su traza es definida solo en ciertos sectores, lo define también los cambios topográficos. Esta en consolidación y se consolidara manteniendo los ejes viales arteriales y locales existentes.

La ladera tendrá un tratamiento especial, forestación y la planicie se consolidara con construcciones residenciales. Pieza que acoge al Seminario Mayor, Universidad Católica, Colegio Indoamérica, Parque La Canterana, zona pequeña industrial.

Limite Cota 2850 en laderas del Casigana.

El parque forestal Casigana se arborizará y relocalizando las viviendas sobre la cota 2850.

CALIFICACIÓN: En Consolidación.

TRATAMIENTO: Consolidación.

• **PIEZA URBANA 11**

CÓDIGO: P3-PU11.

ÁREA BRUTA: 11. 454,97 Has.

DESCRIPCIÓN: Abarca los sectores de Huachi Chico, H. Solís, La Joya, La Universal, Santa Cruz, Terremoto. Como un sector en proceso de consolidación, existen áreas libres que aun se dedican a la producción agrícola, es un sector de carácter residencial, se propone consolidar mejorando las características actuales, con la apertura de vías de acuerdo al plan Vial aprobado. Por las condiciones naturales en esta pieza se programara la implantara de una gran área verde, la avenida Bolivariana se constituirá en una centralidad lineal por su implantación dentro de la clasificación general de las vías, se arborizara y mejoraran los ejes viales.

CALIFICACIÓN: En Consolidación.

TRATAMIENTO: Consolidación.

• **PIEZA URBANA 12**

CÓDIGO: P3-PU12.

ÁREA BRUTA: 577,31 Has.

DESCRIPCIÓN: Abarca los sectores Huachi Grande, H. Belén, El Progreso, Barrio La Playa, H. San Francisco, Terremoto, se encuentra atravesada de forma longitudinal por la quebrada Terremoto, pieza considerada como futuro desarrollo. Al existir en esta pieza áreas vacantes se localizaran aquí varios equipamientos que estarán ligadas a la conectividad que tiene con el paso lateral. Se mejoraran y arborizaran las avenidas Atahualpa, avenidas Bolivariana.

CALIFICACIÓN: Futuro Desarrollo.

TRATAMIENTO: Nuevo Desarrollo

PIEZA URBANA 13

CÓDIGO: P3-PU13.

ÁREA BRUTA: 1.022,96 Has.

DESCRIPCIÓN: Abarca los sectores de: San Pedro, El Calvario, San Vicente, Campo Alegre, La Tarazana, San Cayetano, La Floresta, Parte de Tiugua, Esta zona de considera como futuro desarrollo. Todos los proyectos deben tornar como base el plan Vial aprobado.

Se localizara en esta pieza urbana nuevos equipamientos deportivo, de servicios al igual que se dotara de áreas verdes.

También se provee un área para la implantación de vivienda de interés social.

Se aperturará y mejorara varias calles que se encuentran señaladas en el plano adjunto de acuerdo al plan vial aprobado.

CALIFICACIÓN: Futuro Desarrollo.

TRATAMIENTO: Nuevo desarrollo.

• **PIEZA URBANA 14**

CÓDIGO: P3-PU14.

ÁREA BRUTA: 547,08 Has.

DESCRIPCIÓN: Esta conformada por el sector Techo Propio, centro poblado de Tiuhua, Techo propio fue un asentamiento informal, carece de infraestructura básica, se halla consolidado en gran parte pero no existe unidad morfológica por no haber respetado las ordenanzas. Esta pieza urbana esta en proceso de consolidación y se propone la regeneración total.

Se mejorará la imagen urbana con el tratamiento de fachadas, aceras, iluminación y arborización.

Se controlara la erosión y se repoblara de vegetación las laderas de Tiugua, se complementara y dotara de agua potable y alcantarillado. Se ampliara y mejorara la vía que une Picaihua con Tiugua.

CALIFICACIÓN: En Consolidación.

TRATAMIENTO: Consolidación.

• **PIEZA URBANA 15**

CÓDIGO: P3-PU15.

ÁREA BRUTA: 91,38 Has.

DESCRIPCIÓN: Consolidada continua sobre línea fabrica, Corresponde al caso central de la parroquia Picaihua y áreas aledañas (nuevos desarrollos). En esta pieza se pondrá énfasis al sistema vial vigente, dotando de facilitadotes de transito. Apertura, mejoramiento y arborización en varias calles.

CALIFICACIÓN: Estructura Consolidada.

TRATAMIENTO: Conservación.

CÓDIGO: P3-PROY-RIO-LAD-1.

ÁREA BRUTA: 729,46 Has.

DESCRIPCIÓN: Sector Pishilata, Las Viñas, área destinada a transformación natural, forestación, arborización y a la creación de una vía colectora.

Sección IV DE LA PLATAFORMA 4

Art. 47.- **Plataforma 4.-** La tendencia de ocupación en torno de los corredores urbanos como el de la carretera Panamericana Norte y las vías de interconexión con las parroquias de Izamba, Martínez y Atahualpa promueven el proceso de conurbación que identifica al área comprendida entre las cabeceras parroquiales citadas y los sectores de: laderas de San Luis, Macasto, El Pisque, Yacupamba y Quillán Loma.

LÍMITES:

Norte.- P.G E-764.580, N-9?867318, P.G E-765992, N-9?867197, Av. Tnte. Hugo Ortiz, P.G E-766290, N-9?868743, vía a Macasto, P.G E-767784, N-9?868424, P.G E-768119, N-9?868902, P.G E-768380, N-9?868751, P.G E-768506, N-9?868449, P.G E-768783, N-9?868331, P.G E-768900, N-9?867466, P.G E-769.018, N-9?867475, P.G E-769026, N-9?866308, Paso lateral, intersección Antonio de Ron, Antonio de Ron intersección doctor Julio Castillo Jácome, doctor Julio Castillo Jácome intersección General José de San Martín, General José de San Martín.

Este.- General José de San Martín, intersección borde superior Laderas del Río Culapachán, P.G E-770928, N-9?866986, borde superior laderas Río Culapachán, P.G. E-773101, N-9?864537.

Sur.- P.G E-773101, N-9?864537, borde superior laderas de Izamba, P.G. E-769866, N-

9?865241, calle Modesto F. Chacón, borde superior laderas de Izamba, calle Villa Rica, intersección quebrada La Victoria, quebrada La Victoria, intersección calle Guantánamo, calle Guantánamo, intersección calle Punta del Este, Punta del Este intersección calle Barquisimeto, calle Barquisimeto intersección avenida Indoamérica, avenida Indoamérica, P.G E-766756,13, N-9.863.630,71, P.G E-766783,81, N-9.863.721,06, calle Cartago intersección avenida Rodrigo Pachano, avenida Rodrigo Pachano Palo Santo, cerramiento posterior Quinta La Liria, intersección calle el Carrizo, P.G 764669, N-9?864771.

Oeste.- Intersección calle el Carrizo y El Algarrobo, calle El Algarrobo, P.G E-764.903,05 N-9?864.933,34, calle Caña Guadua, intersección borde superior quebrada El Gallinazo, borde superior quebrada, intersección calle La Ceiba, intersección calle el Algarrobo, calle Algarrobo, P.GE-764580, N-9?867318

ÁREA BRUTA: 3.787,80 Has.

CARACTERÍSTICAS DE LAS PIEZAS URBANAS DE LA PLATAFORMA 4

- **PIEZA URBANA 1**

CÓDIGO: P4-PU01.

ÁREA BRUTA: 124,86 Has.

DESCRIPCIÓN: Por las características topográficas la implantación de la vivienda se ha ido consolidando de forma desordenada, se involucran los sectores de San Luis, La Concepción, Tres Juanes. La propuesta se encamina, al mejoramiento, complementación del plan Vial, dotación de áreas verdes y obras de seguridad para evitar deslizamientos en las laderas (avenida Indoamérica). Con normativa se homogenizara el parcelario, la forma de implantación y la altura de edificación.

CALIFICACIÓN: En Consolidación.

TRATAMIENTO: Consolidación.

- **PIEZA URBANA 2**

CÓDIGO: P4-PU02.

ÁREA BRUTA: 16,89 Has.

DESCRIPCIÓN: En este sector las edificaciones se encuentran ocupando terrenos con pendientes mayores al 30%, la precaria imagen morfológica, su trazo línea, nos lleva a proponer su renovación, obteniendo una mejora en la imagen urbana paisajista. Con la implementación de espacio público en el sistema de verde, con la ubicación de lugares para admirar el paisaje de la ciudad y a la recuperación de las laderas con una vegetación protectora.

CALIFICACIÓN: Estructura Natural.

TRATAMIENTO: Transformación natural.

- **PIEZA URBANA 3**

CÓDIGO: P4 - PU03.

ÁREA BRUTA: 375,88 Has.

DESCRIPCIÓN: En las cabeceras parroquiales Atahualpa y Martínez se propone la consolidación de estos centros poblados buscando dotarles de una imagen propia. La característica de esta pieza es netamente residencial; cruzada por el antiguo Camino Real con lo que se tiene una buena alternativa de conectividad con el norte de la provincia y con el país. Se propone completar y mejorar el Plan Vial, la implementación de un gran centro deportivo y la reforestación de la loma Inapisi.

CALIFICACIÓN: En Consolidación.

TRATAMIENTO: Consolidación.

- **PIEZA URBANA 4**

CÓDIGO: P4-PU04.

ÁREA BRUTA: 402,54 Has.

DESCRIPCIÓN: Se identifica la cabecera parroquial de Izamba con características propias, la implantación sobre la línea de fabrica, el amanzanamiento ortogonal, la altura de edificación, es referente histórico, el uso de suelo de tipo comercial, nos lleva a que su tratamiento sea consolidarlo como residencial, completando con equipamientos a escala urbana: administrativo y de gestión, comercio y servicios; completar y mejorar el plan vial de Izamba, así como las ampliaciones de algunas vías; el mejoramiento vegetal de las laderas.

CALIFICACIÓN: En Consolidación.

TRATAMIENTO: Consolidación.

- **PIEZA URBANA 5**

CÓDIGO: P4-PU05.

ÁREA BRUTA: 66,24 Has.

DESCRIPCIÓN: Tiene carácter residencial, se propone solucionar la contaminación existente por el actual botadero de basura y canteras aledañas con un tratamiento protector de verde en la vía que conduce a Píllaro (avenida Julio Castillo Jácome) y el repoblamiento vegetal de las laderas del Río Culapachán. Por estar ubicado en un sector aislado de la ciudad y por las características de privacidad es una zona apta para la dotación de centros de Turismo y Recreación.

CALIFICACIÓN: En Consolidación.

TRATAMIENTO: Consolidación.

- **PIEZA URBANA 6**

CÓDIGO: P4-PU06.

ÁREA BRUTA: 710,43 Has.

DESCRIPCIÓN: En la actualidad el uso del suelo es netamente agrícola, con la presencia de invernaderos y de vivienda en forma aislada, dispersa, sin planificación, por lo que es necesario el estudio de un Plan vial, con la apertura y ampliación de los ejes viales principales, es una zona calificada como futuro desarrollo, en la que se implementara un centro de comercio, servicios, abastecimiento, así como áreas recreacional y equipamiento deportivo. Se realizara un estudio de cambio de uso del actual aeropuerto de Chachoán.

CALIFICACIÓN: En Consolidación.

TRATAMIENTO: Consolidación.

- **PIEZA URBANA 7**

CÓDIGO: P4-PU07.

ÁREA BRUTA: 959,29 Has.

DESCRIPCIÓN: Es una zona determinada como futuro desarrollo. En la actualidad el uso del suelo es netamente agrícola y en menor porcentaje residencial, la presencia de vivienda se encuentra localizada en forma dispersa, sin planificación por lo que la propuesta se encamina a la aplicación de un Plan Vial aprobado, al mejoramiento y ampliación de la red Vial Local, además de la ampliación de los ejes viales principales. En cuanto al equipamiento se propone un núcleo de comercio y servicios, además de zonas recreativas, se complementara con zonas de abastecimiento al por mayor y transporte.

Con la aplicación de normativa se propone que esta pieza urbana se desarrolle

planificadamente.

CALIFICACIÓN: Futuro Desarrollo.

TRATAMIENTO: Nuevos desarrollos.

Sección V DE LA PLATAFORMA 5

Art. 48.- **Plataforma 5.-** Se encuentra conformada por los sectores de la Península y Catiglata baja, plataforma donde se identifican dos niveles diferentes, no presentan características urbanas definidas por lo que es necesario complementar y aperturar el trazado Vial. Se conservaran áreas dirigidas a la recuperación y protección de elementos naturales, pues una parte de este sector se encuentra deteriorado por la explotación de las minas de material pétreo y la presencia de una planta de asfalto y una industria de magnitud.

LÍMITES:

Norte: Avenida Indoamérica (Puente curvo), avenida Indoamérica, P.G E-766.426, N-9?864.206, calle Quetzaltenango, P.G E-765.856, N-9?864.534, avenida Rodrigo Pachano hasta la intersección con la calle Cartago, P.G E-766.764, N-9?863.649, avenida Indoamérica, intersección con la calle Barquisimeto.

Este: Calle Barquisimeto, intersección con la Punta del Este, calle Punta del Este hasta el PG E-767.045,89 N-9?863-054,95 en línea recta hasta el PG E-767.049,67 N-9?863.104,36 en el río Ambato, por estas aguas arriba hasta el PG E-767.472,55 N-9?862.442,05.

Sur: Desde el PG E-767.472,55 N-9?862.442,05 en el río Ambato aguas arriba hasta el PG E-765.784,91, N-9?862.202,61.

Oeste: Desde el PG E-765.784,91 N-9?862.202,01 en el río Ambato por este, aguas arriba hasta el puente curvo.

ÁREA BRUTA: 226,88 Has.

CARACTERÍSTICAS DE LAS PIEZAS URBANAS DE LA PLATAFORMA 5

PIEZA URBANA 1

CÓDIGO: P5-PU01.

ÁREA BRUTA: 100,15 Has.

DESCRIPCIÓN: Pieza urbana en proceso de consolidación, limitado por las riberas del río Ambato, no presenta características morfológicas urbanas definidas, por lo que es necesario complementar y aperturar el trazado vial, y la implementación de una área recreativa, se hace necesaria la reubicación de la planta de asfalto así como la suspensión definitiva de la explotación de minas.

Con normativa se pretende homogenizar el parcelario, la forma de implantación y altura de edificación, así como el uso residencial.

CALIFICACIÓN: En Consolidación.

TRATAMIENTO: Consolidación.

• PIEZA URBANA 2

CÓDIGO: P5-PU02.

ÁREA BRUTA: 20,45 Has.

DESCRIPCIÓN: Pieza urbana en la actualidad se encuentra con industrias, ubicadas

entre las riberas del río Ambato y laderas de la avenida Indoamérica.

Con el tratamiento se propone renovar este sector y potenciar el uso residencial, por lo que será necesario aplicar el trazado Vial, respetando su carácter ecológico ambiental. Con normativa se regulara el parcelario, la forma de implantación y su altura de edificación.

CALIFICACIÓN: Estructura Consolidada.

TRATAMIENTO: Renovación.

Capítulo VII DEL USO DEL SUELO EN EL CANTÓN AMBATO

Sección I DE LAS CATEGORÍAS DE USOS DE SUELO

Art. 49.- **De las categorías de usos de suelo.**- Con el objeto de procurar un adecuado uso del suelo se establecen las siguientes categorías:

- Usos principales.
- Usos complementarios.
- Usos condicionados.
- Usos no permitidos.

Art. 50.- **Usos principales.**- Se considera como principal, al uso del suelo predominante en una estructura Territorial-Natural y que determina el destino urbanístico de un área de reglamentación; este uso puede desarrollarse en forma exclusiva, o conjuntamente con otras actividades compatibles que lo complementen.

Art. 51.- **Usos complementarios.**- Son aquellas actividades afines al funcionamiento del uso principal, para establecer relaciones entre ellos, optimizar la utilización del comercio, servicios y equipamientos, disminuir los desplazamientos y homogenizar las oportunidades de acceso a los distintos puntos del territorio.

Art. 52.- **Usos condicionados.**- Son aquellos que no siendo necesarios para el funcionamiento del uso principal y no impactando en él, puede permitirse bajo determinadas condiciones normativas.

Art. 53.- **Usos no permitidos.**- Son aquellos usos que se hallan en contradicción con el uso principal de suelo en una estructura urbano-territorial, por generar impacto urbano o ambiental negativo, por lo que son prohibidos.

Sección II DE LOS USOS PRINCIPALES

Art. 54.- **Tipos de usos principales.**- Los usos principales de suelo que se determinan para el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable del cantón, son los que se señalan a continuación:

Art. 55.- **Uso vivienda.**- Corresponde al uso de suelo destinado a vivienda, sea de forma exclusiva o combinado con otros usos de suelo que lo complementen, de acuerdo a la zonificación establecida en el POT-Ambato, y en base a la siguiente clasificación:

CUADRO DE USO DE SUELO PRINCIPAL DE VIVIENDA

Uso principal	Simbología	Tipología
Vivienda	V0	Vivienda con usos barriales
	VI	Vivienda con usos sectoriales

	V2	Vivienda con usos zonales
--	----	---------------------------

a1) VIVIENDA CON USOS BARRIALES (V0): Son sectores en el que el uso principal es la vivienda y donde se permitirá Únicamente el comercio menor, de escala barrial para abastecimiento diario, no pudiendo superar el 25% del área construida en planta baja.

a2) VIVIENDA CON USOS SECTORIALES (V1): Áreas programadas en la ciudad donde el uso principal es la vivienda y en las que se destinarán comercios con un nivel más especializado a escala local, no pudiendo superar el 50% del área construida en planta baja.

a3) VIVIENDA CON USOS ZONALES (V2): La vivienda como uso principal abarcara un comercio de mayor jerarquía y cobertura, de acuerdo a lo establecido en el plano de uso de suelo, no pudiendo superar el 75% del área construida en planta baja.

Art. 56.- **Uso múltiple.-** Uso que corresponde a áreas de la centralidad mayor (Núcleo Central), a las vías arteriales: avenida Indoamérica, avenida Atahualpa, avenida Bolivariana y, a las zonas exclusivas, en las que pueden coexistir comercio, equipamientos, vivienda e industria de bajo y mediano impacto.

Por su naturaleza y su incidencia en el territorio, se los agrupa de la siguiente manera:

CUADRO DE USO DE SUELO PRINCIPAL MÚLTIPLE

Uso principal	Simbología	Topología
Múltiple	M1	Centro de la ciudad
	M2	Con usos urbanos

b1) MÚLTIPLE, CENTRO DE LA CIUDAD (M1): corresponde a la centralidad mayor determinada en el plan como centro de administración, gestión y comercio de la ciudad.

b2) MÚLTIPLE, CON USOS URBANOS (M2): Tramos viales determinados en el POT-Ambato y que corresponden a los ingresos y salidas de la ciudad: avenida Bolivariana (desde redondel del Colegio Guayaquil hasta el distribuidor de Terremoto); avenida Real Audiencia desde la avenida Bolivariana hasta la Platón y la Platón desde la avenida Real Audiencia hasta la avenida Bolivariana, avenida Atahualpa (desde la intersección con la avenida Víctor Hugo hasta el intercambiador de Huachi Grande); y, avenida Indoamérica (desde el redondel de Las Focas hasta el límite urbano norte propuesto por el Plan).

Art. 57.- **Uso industrial.-** Corresponde al uso de suelo destinado a:

- La implantación de las operaciones y actividades para la obtención, elaboración, manipulación, transformación o tratamiento de materias primas, para producir bienes o productos materiales.

El uso de suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos según el impacto ambiental y urbano,

cl.- Bajo Impacto.- Actividades que generen un nivel de presión sonora de 50 dB de 6 a 20 horas y de 40 dB de 20 a 6 horas que generen residuos sólidos, líquidos o

gaseosos no contaminantes y en pequeños volúmenes.

Además que generen bajos niveles de demanda en infraestructura, transporte y servicios y cuya edificación puede integrarse a las características morfológicas del contexto urbano y a las características tipológicas de la edificación.

c2.- Mediano Impacto.- Actividades que generan contaminantes gaseosos y material particulado y que producen un nivel de presión sonora de 60 dB de 6 a 20 horas y de 50 dB de 20 a 6 horas.

Actividades que generan demandas de aparcamientos colectivos entre 20 y 40 unidades, demanda de transporte colectivo, instalaciones o servicios especiales y cuya edificación puede integrarse a las características morfológicas del contexto y a las características tipológicas de la edificación.

c3.- Alto Impacto y de peligro.- Actividades que generan desechos sólidos, líquidos o gaseosos contaminantes y que producen un nivel de presión sonora de 70 dB de 6 a 20 horas y de 60 dB de 20 a 6 horas.

Actividades que generan altas demandas de accesibilidad y transporte colectivo, aparcamientos colectivos superiores a 40 unidades, servicios e instalaciones especiales y cuya edificación puede integrarse solo morfológicamente al contexto urbano.

c4.- CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE USO INDUSTRIAL

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

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

Art. 58.- **Uso de protección natural.**- Uso destinado al mantenimiento de las características ecosistémicas del medio natural que no han sido alteradas significativamente por la actividad humana y que por razones de calidad ambiental y equilibrio ecológico deben conservarse. Estos usos de suelo no son modificables.

A efectos de garantizar la protección del ambiente, la asignación del uso y ocupación del suelo, se consideran como elementos limitantes de urbanización de los predios, los siguientes: pendientes superiores a 30° (57%), áreas de riesgo, áreas de quebradas y de orografía especial, áreas de valor paisajístico, arqueológico y

ecológico (conservación de fauna y flora).

CUADRO DE USO DE PROTECCIÓN NATURAL.- (PN)

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

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

d1) USO DE SUELO DE PÁRAMOS: Es el suelo ubicado sobre la cota 3.600 msnm, que deberá ser recuperado con protección natural, dejando libre al páramo; pero respetando los territorios ya ocupados por la población radicada en la zona.

d2) USO DE SUELO DE BOSQUES: Comprende al suelo donde se asientan los bosques nativos y las tierras de manejo sustentable de bosques, para lo cual se deberá coordinar con el INEFAN, y cualquier otra institución a fin.

d3) USO DE SUELO DE CUERPOS DE AGUA: Es el suelo destinado a la preservación del sistema hídrico, tanto natural, como artificial o construido, para su aprovechamiento y uso a través de manejo adecuado y descontaminación.

d4) USO DE SUELO DE QUEBRADAS Y LADERAS: Es el suelo accidentado y de topografía irregular que se caracteriza por su fragilidad y vulnerabilidad, propenso a la desertificación originada por la erosión, la deforestación, las modificaciones del clima y el inadecuado uso del recurso hídrico. Requiere de manejo adecuado de protección mediante siembra de especies endémicas y su repoblamiento, prohibiéndose todo tipo de construcciones y edificaciones.

Art. 59.- **Uso agrícola.-** Comprende el uso específico de recursos naturales en suelos destinados al aprovechamiento de la agricultura, ganadería, forestal y explotación piscícola, tanto de autoabastecimiento y comercialización menor, como de uso y explotación intensiva o extensiva, en el área cantonal y en el área urbana comprende el uso específico de recursos naturales en suelos destinados al aprovechamiento de la horticultura, floricultura y fruticultura de producción intensiva controlada.

CUADRO DE USOS AGRÍCOLAS (A)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES

A	CANTONAL	<p>Agroindustria, producción agrícola extensiva, cultivo agrícola de libre</p> <p>exposición, granjas de producción pecuaria (avícola y ganadera),</p> <p>almacenamiento de estiércol y abono orgánico.</p> <p>Explotación piscícola, terrenos y bosques dedicados a actividades silvestres.</p>
Al	URBANO	Huertos de producción intensiva controlada, cultivos con o sin invernadero: hortícola, florícolas y frutícolas.

e1) USO AGRÍCOLA (A): Consolidar asentamientos en las áreas agrícolas, uso destinado a granjas de producción intensiva, cultivos agrícolas con o sin invernadero, granjas de producción pecuaria: avícola, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores); explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícola; explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a actividades silvestres (viveros forestales, tala de árboles). Este uso se vincula con asentamientos rurales preexistentes.

e2) USO DE SUELO DE AGRÍCOLA URBANO (Al): Uso destinado a granjas de producción agrícola intensiva, cultivos agrícolas con o sin invernadero.

Art. 60.- **Recursos no renovables.-** Uso destinado a la extracción de materiales para la industria de la construcción o las artesanías (canteras), y la prospección minera, los cuales no serán permitidos dentro de las áreas urbanas y urbanizables.

CUADRO DE RECURSOS NO RENOVABLE3 (NR)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES
NR	MINERÍA CANTONAL	Extracción de minerales no metálicos como insumos para la industria de la construcción, o las artesanías (canteras).

Sección III

DE LOS USOS DE SUELO COMPLEMENTARIOS, CONDICIONADOS Y NO PERMITIDOS

Art. 61.- **Tipos de usos complementarios, condicionados y no permitidos.-** Uso destinado al comercio-servicios, equipamientos, de acuerdo a su topología: barrial, sectorial, zonal y urbano.

A.- CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS.

AL- COMERCIO - SERVICIOS (C).

Por su importancia en la estructuración territorial el uso comercial puede ubicarse en los sectores y vías asignados por el POT-Ambato.

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
CB	BARRIAL	CBO:
		- COMERCIO: Tiendas de abarrotes, bazares, botiquín.
		CS1:

		- COMERCIO: Frigoríficos con venta de embutidos, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, cafeterías, restaurantes (venta restringida de bebidas alcohólicas), confiterías, heladerías, farmacias, ferreterías pequeñas, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras, alquiler videos.
CS	SECTORIAL	CS2:
		- SERVICIOS: Venta de muebles, carpinterías, tapicerías y reparación de muebles, recepción de ropa para lavado, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, reparaciones de electrodomésticos (pequeños), zapaterías, vulcanizadoras, venta de regalos, artículos de dibujo y fotografía, librerías, licoreras (venta en botella cerrada), café-net y similares, comidas rápidas.
		CS3:
		- OFICINAS ADMINISTRATIVAS I: Oficinas privadas individuales.
		CS4:
		- ALOJAMIENTO DOMESTICO: Casa de huéspedes, residenciales y albergues, posadas.
		CZ1
		- COMERCIOS: Alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades, artículos de decoración, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, instrumentos musicales, discos, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, mueblerías, muebles y accesorios de baño, ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, talabarterías, venta de pinturas, vidriarías y espejos, ferreterías medianas.
CZ	ZONAL	CZ2
		- SERVICIOS: Agencias de viajes, estacionamientos públicos servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, talleres fotográficos, centros de cosmetología y masajes, gimnasios, baños turcos sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA).
		CZ3
		- SERVICIOS ESPECIALIZADOS: Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, distribución al detal de GLP, mecánicas livianas y patio de venta de vehículos livianos.
		CZ4
		- COMERCIOS DE MENOR ESCALA: Picanterías, venta de comidas típicas y adicionales, bodegaje de artículos de reciclaje.
		CZ5
		- COMERCIO TEMPORAL: Ferias temporales.
		CZ6
		- OFICINAS ADMINISTRATIVAS 2: Edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas.
		CZ7
		- ALOJAMIENTO TEMPORAL: Residenciales, hostales, hospederías y apart-hoteles de tiempo compartido, pensiones, mesones.
		CZ8
		- CENTROS DE JUEGO: Juegos electrónicos y de salón, billar con venta de bebidas de moderación, ping pong, play station, bingos.

		CZ9
		- CENTROS DE DIVERSIÓN: Billares con venta de licor, salas de bolos, cines, teatros, cantinas, bares, video bar, karaoke, pool bar, discotecas, salas de baile, peñas, café concierto, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas, casinos.
		CZ10
		- COMERCIO Y SERVICIOS: Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos y enderezada, distribuidora de materiales de construcción, centro de lavado de ropa.
		CZ11
		- VENTA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA LIVIANA: Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
		CZ12
		- ALMACENES Y BODEGAS: Centrales de abastos, bodegas de productos (que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos agropecuarios, centrales frigoríficas.
		CZ13
		- CENTROS DE ABASTECIMIENTO: Comercios agrupados en general mayores a 1000 m ² de área útil, mercados tradicionales zonales y centros de comercio popular.
		CZ14
		- ALOJAMIENTO: Hoteles.

A2.- COMERCIO Y SERVICIOS (CM).

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
CM1	ESPECIAL (NÚCLEO CENTRAL)	CM1-1: - COMERCIO: Frigoríficos con venta de embutidos, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, cafeterías, restaurantes (venta restringida de bebidas alcohólicas), confiterías, heladerías, farmacias, ferreterías pequeñas, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras; alquiler videos, alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades, galerías de arte, artículos de decoración, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, instrumentos musicales, discos, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, mueblerías, muebles y accesorios de baño, ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, talabarterías, venta de pinturas, vidriarías y espejos, farmacias, bazares y similares.

<p>CM1</p>	<p>ESPECIAL</p>	<p>CM1-2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SERVICIOS: Venta de muebles, carpinterías, tapicerías y reparación de muebles, lavado de ropa, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, reparaciones de electrodomésticos (pequeños), zapaterías, vulcanizadoras, venta de regalos, artículos de dibujo y fotografía, librerías, licoreras (venta en botella cerrada), café-net y similares, comidas rápidas, agencias de viajes, estacionamientos públicos servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, alquiler de artículos en general, talleres fotográficos, centros de cosmetología y masajes, gimnasios, baños turcos sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA). <p>CM1-3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - OFICINAS ADMINISTRATIVAS 2: Oficinas privadas individuales, edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas. <p>CM1-4:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ALOJAMIENTO: Casa de huéspedes, residenciales, albergues, posadas, apart-hoteles de tiempo compartido, pensiones, mesones, hoteles.
		<p>CM1-5</p> <ul style="list-style-type: none"> - SERVICIOS ESPECIALIZADOS: Distribución al detal de GLP, mecánicas livianas (local cerrado), Agencia y patio de venta de vehículos livianos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general. <p>CM1-6</p> <ul style="list-style-type: none"> - COMERCIOS DE MENOR ESCALA: Picanterías, venta de comidas típicas y adicionales, bodegaje de artículos de reciclaje. <p>CM1-7</p> <ul style="list-style-type: none"> - CENTROS DE JUEGO: Juegos electrónicos y de salón, billar con venta de bebidas de moderación, ping pong, play station, bingos. <p>CM1-8</p> <ul style="list-style-type: none"> - CENTROS DE DIVERSIÓN: Salas de bolos, cines, teatros, bares, video bar, karaoke, pool bar, discotecas, salas de baile, peñas, café concierto, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas, casinos. <p>CM1-9</p> <ul style="list-style-type: none"> - CENTROS DE ABASTECIMIENTO: Comercios agrupados en general hasta 1000 m² de área útil, mercados tradicionales zonales y centros de comercio popular.

CM2	URBANO	<p>CM2-1</p> <p>- ALOJAMIENTO: Moteles, complejos hoteleros.</p> <p>CM2-2</p> <p>- VENTA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA PESADA: Áreas de exposición y ventas de maquinaria pesada, talleres mecánicos pesados y enderezada.</p> <p>CM2-3</p> <p>- TALLERES SERVICIOS Y VENTA ESPECIALIZADA: Insumos para la industria, centros ferreteros, material de construcción y comercio mayorista.</p> <p>CM2-4</p> <p>- CENTRO DE ABASTECIMIENTO: Centro de acopio de GLP, bodegas comerciales, centrales de abastos, bodegas de productos (que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos agropecuarios, centrales frigoríficas.</p> <p>CM2-5</p> <p>- Casas de cita, prostíbulos, centros nocturnos, cabarets.</p>
-----	--------	---

* Listado de establecimientos tornado del Registro Oficial, edición especial No. 4- año 2003.

A2.1.- Definiciones de usos específicos del suelo:

A. Comercios Básicos: Establecimientos que expenden productos de consumo cotidiano, de accesibilidad preferentemente peatonal que proveen artículos de consumo doméstico;

B. Comercios de menor escala: Que agrupan a establecimientos y almacenes de hasta el 75% de construcción en planta baja;

C. Comercio Temporal: Instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas y explanadas, su autorización será condicionada para cada caso, en función del impacto que puedan ocasionar a zonas aledañas;

D. Comercios Especializados: Que ofrece una gran variedad de productos y sus establecimientos sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector; generan tráfico vehicular y de carga, y su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación;

E. Servicios Básicos: Son aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas de vivienda;

F. Servicios Especializados: Establecimientos de oferta y prestación de servicios de áreas que rebasan las zonas de vivienda y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población;

G Oficinas Administrativas 1: Oficinas individuales, no agrupadas en edificios de oficinas, en locales no mayores a 250 m²;

H. Oficinas Administrativas en General 2: Oficinas de profesionales, empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos; generan tráfico vehicular con demanda de estacionamiento y vías de acceso adecuadas;

I. Alojamiento Doméstico 1: Establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso de vivienda;

J. Alojamiento Temporal 2: Instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios;

K. Alojamiento 3: Edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería;

L. Alojamiento restringido: Establecimientos que dan servicio de hospedaje de corto plazo para comercio sexual, no incluyen usos complementarios. Comprenden los moteles, casas de cita, salas de masaje, lenocinios y prostíbulos;

M. Centros de juego: Dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan el desarrollo de destrezas y habilidades físicas, así como de distracción. No pueden instalarse en un radio menor a 100 m en relación a equipamientos educativos;

N. Centros de diversión: Usos dedicados a las actividades lúdicas y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos ambientales, principalmente por la noche; demandan grandes áreas para estacionamiento y generan concentraciones públicas. No pueden implantarse en un radio menor a 100 m de equipamientos educativos y de salud;

O. Venta de vehículos y maquinaria liviana: Establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta de vehículos y maquinaria liviana;

P. Venta de vehículos y maquinaria pesada: Instalaciones que requieren de extensas superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tráfico, incluyendo vehículos pesados de carga;

Q. Almacenes y bodegas: Establecimientos como almacenes, bodegas y ventas al mayoreo (excepto los productos clasificados como peligrosos y de alto impacto);

R. Centros de comercio: Agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 1.000 m² de área útil. En esta categoría se encuentran los mercados tradicionales y centros de comercio popular; y,

S. Talleres de servicios y ventas especializadas: Sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos negativos de ruidos, vibración, olores, humos y polvos, por lo que son incompatibles con usos de vivienda y otro tipo de actividades comerciales.

A3- EQUIPAMIENTO (E)

SALUD (ES)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
ESS	SECTORIAL	Consultorios médicos y dentales, dispensarios médicos.
ESZ	ZONAL	Clínicas con máximo de 15 camas, centros de salud, unidades de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta, clínica-hospital.

ESU	URBANO	Hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta, hospital de especialidades, centros de rehabilitación y reposo.
-----	--------	---

EDUCACIÓN (EE)

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

RECREACIÓN (ER)

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

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (EA)

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

SEGURIDAD (EG)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
EGS	SECTORIAL	Unidad de policía comunitaria.
EGZ	ZONAL	Cuartel de policía, estación de bomberos.
EGU	URBANO	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social.

TRANSPORTE (ET)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
ETS	SECTORIAL	Estación de taxis, parada de buses.

ETZ	ZONAL	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular, parada férrea, terminal transferencia de transporte público.
ETU	URBANO	Estación de transporte de carga y maquinaria pesada, terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, helipuerto.

INFRAESTRUCTURA (EI)

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

ESPECIAL (EP)

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

CULTURAL (EC)

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

BIENESTAR SOCIAL (EB)

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

CULTO (EQ)

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

FUNERARIOS (EF)

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

* Listado de establecimientos tornado del Registro Oficial, edición especial No. 4-año 2003.

A3.1.- Definiciones de usos específicos del suelo:

a) Equipamiento de Salud: Equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud tales como: prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;

b) Equipamiento de Educación: Destinado a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración en la sociedad;

c) Equipamiento de Recreación: El equipamiento de recreación corresponde a los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental, y a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la practica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas;

d) Servicios de Administración Pública: Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles;

e) Servicios de Seguridad: Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;

f) Servicios de Transporte: Es el equipamiento de servicio público sobre el cual se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte;

g) Instalaciones de Infraestructura: Comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios de infraestructura;

h) Equipamiento Especial: Comprende instalaciones que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos en el territorio, sin ser del tipo industrial. Así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor;

i) Equipamiento de Cultura: Espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de las manifestaciones culturales;

j) Bienestar Social: corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitaria, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos;

k) Culto: Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos; Y,

l) Servicios Funerarios: Son áreas edificaciones e instalaciones dedicadas a la cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.

* Definiciones tomadas especial No. 4-año 2003,

Art. 62.- **Compatibilidad de usos de suelo.-** Para lograr la realización de los

objetivos y propósitos señalados en este capítulo, se parte del reconocimiento positivo del carácter polifuncional de las estructuras territoriales y los tejidos urbanos, y de la necesidad de mejorar sostenidamente el hábitat y el espacio público; así, los usos de los predios y de las edificaciones que en ellos se construyan, deberán agruparse y distribuirse en el territorio en función de:

- La admisibilidad de usos del suelo que la clasificación general, la temporalidad de las etapas de incorporación y las previsiones de intervención territorial que han sido definidas por el POT-Ambato.
- La complementariedad y equilibrio funcional de los usos del suelo, y el nivel de impacto ambiental y urbano que estos conllevan generan condiciones y restricciones de localización que se establecen en el cuadro que sigue a continuación y se territorializan por parte del POT-Ambato.

CUADRO DE USO Y SUS RELACIONES

El POT- Ambato, propone la mixtificación de los usos de la estructura urbana-territorial, considerando la intensidad y la cobertura del uso, procurando un racional, productivo y sustentable uso del suelo; garantizando en las áreas urbanas una armónica convivencia entre la vivienda y otras actividades complementarias y condicionadas; las relaciones de compatibilidad estarán sujetas al cumplimiento de las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

Clase de suelo	Principal	Complementario	Condicionado	No permitido
URBANO-URBANIZABLE	VIVIENDA CON USOS BARRIALES (V0)	CBO	ESS-EES-ERS-EGS-ETS-EIS-ECS-EBS-EOS	CS1.....CS4 CZ1.....CZ14 CM2-1...CM2-4 CM3-1 ESZ-EEZ-ERZ-EAZ-EGZ-ETZ-EIZ-ECZ ESU-EEU-ERU-EAU-EGU-ETU-EIU-EPU-ECU-EBU-EOU-EFU EBZ-EOZ-IBI-IMI-IAI-IP
	VIVIENDA CON USOS SECTORIAL (V1)	CBO-CS1....CS4 ESS-EES-ERS-EGS-ETS-EIS-ECS-EBS-EOS	ESZ-EEZ-ERZ-EAZ-EGZ-ETZ-EIZ-ECZ-EOZ	CZ1.....CZ14 CM2-1....CM2-4 CM3-1 EBZ-EFZ ESU-EEU-ERU-EAU-EGU-ETU-EIU-EPU-ECU-EBU-EOU-EFU IBI-IMI-IAI-IP
	VIVIENDA CON USOS ZONALES (V2)	CBO-CS1.....CS4 CZ1.....CZ14 ESS-EES-ERS-EGS-ETS-EIS-ECS-EBS-EOS-ESZ-EEZ-ERZ-EAZ-EGZ-ETZ-EIZ-ECZ-EOZ	EBZ-EFZ ESU-EEU-ERU-EAU-EIU-ECU-EBU-EOU CM2-1.....CM2-4 IBI	EGU- ETU -EPU- EFU-EPU CM3-1 IMI-IAI-IP
	MÚLTIPLE CENTRO DE LA CIUDAD (CM1)	CM1-1.....CM1-9 ESS-EAZ-EAU-EGS-ETS-S-ECZ-ECU	ESZ-EES-ERS-ERZ-ECS-EBS-EOS-EOZ	ESU-EEZ-EEU-ERU-EGZ-EGU-TU-EIZ-EIU-EPU-EBZ-EBU-EOU-EFZ-EFU CM3-1 IBI-IMI-IAI-IP
	MÚLTIPLE CON USOS URBANOS (CM2)	CM2-1....CM2-4 CBO- CS1...CS4 CZI.....CZ14 ETL-ETU- IBI	ESS-EEU-ERZ-EGS-EGZ-EGU-ETZ-EIZ-EIU-EFU-IMI	ESZ-ESU-EES-EEZ-ERS-ERU-EAZ-EAU-EIS-EPU-ECS-ECZ-ECU-EBS-EBZ-EBU-EOS-EOZ-EOU-EFZ IAI-IP

	MÚLTIPLE ZONA DE TOLERANCIA (CM3)	CBO-ESS-ETS-EIS-EBS-	CS1-CZ4-ERS-EGS-EGS-EIS-EBZ-EOS-	CS2.....CS4 CZI.....CZ3 CZ5.....CZ14 ESZ-ESU-EES-EZ-EEU-ERZ-ERU-EAZ-EAU-EGZ-EGU-ETZ-ETU-EIU-EPU-ECS-ECZ-ECU-EBU-EOZ-EOU-EFZ-EFU IBI-IMI-IAI-IP
URBANO-URBANIZABLE	INDUSTRIA BAJO IMPACTO (IBI)	CM2-3 CZ10....CZ13 ETS-EGS	V2 -V3- CM2-2; CM2-4 CS2-CZ3-EIS-EGS-ETU-EIS-IMI	V0-V1-CM1-CM2-1 CM3 - CSO-CS1-CS3- CS4CZ1- CZ2- CZ4 CZ9;CZ14 ESS-ESZ-ESU-EES-EEZ- EEU-EIU-EPU- ECZ-ECU- EBS- EBZ-EBU-EOS-EOZ- EOU- EFZ-EFU-EGU-EPU IAI-IP
	INDUSTRIA MEDIANO IMPACTO (IMI)	CM2-3 CZ10...CZ13 EGS-ETS-	V3-CM2-2- CM2-4- ERL- EAZ-EGZ- ETU- EIS- EIZ-EPU-EBS	V0-V1-V2 CSO-CS1.....- CS3 CZ1....CZ9,CZ14 ESS-ESZ-ESU-EES-EEZ- EEU-ERZ-ERU-EAU-EGU- ETZ-EIU- ECS-ECZ-ECU- EBZ- EBU-EOS-EOZ-EOU- EFZ-EFU-EPU IAI-IP
	INDUSTRIA ALTO IMPACTO (1AI)	CM2-2; CM2-3	CM2-4; -ET	CM1-V0-V1-V2-V3 CM2-1.CM3 CSO-CS1 ;CS4 CZ1.....CZ14 ES-EE-EC-EB-ER-EO- EA- EPU-EF IBI-IMI-IP
	INDUSTRIA PELIGROSA (IP)		EPU- CM2-2; CM2-3 ET	CM1-V0-V1-V2-V3 CM2-1,CM3 CSO-CS1 ;CS4 CZ1.....CZ14 ES-EE-EC-EB-ER-EO-EA- EF-CM2-4
NO URBANIZABLE URBANO	PROTECCIÓN NATURAL			ZONAS DE VEGETACIÓN PROTECTORA, CUERPOS DE AGUA, QUEBRADAS Y LADERAS
	AGRÍCOLA URBANO (A1)		1 UNIDAD DE VIVIENDA POR PREDIO	USO EXCLUSIVO PARA PRODUCCIÓN HORTÍCOLA, FLORÍCOLAS FRUTÍCOLA

NO URBANIZABLE CANTONAL	PROTECCIÓN NATURAL			ZONAS DE USO EXCLUSIVO DE PÁRAMOS, BOSQUES Y VEGETACIÓN PROTECTORA, CUERPOS DE AGUA, QUEBRADAS Y LADERAS
	AGRÍCOLA (A)		1 UNIDAD DE VIVIENDA POR PREDIO	USO EXCLUSIVO PARA PRODUCCIÓN HORTÍCOLA, FLORÍCOLA Y FRUTÍCOLA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA EXTENSIVA: PECUARIA, AGRÍCOLA Y GANADERA
	RECURSOS NATURALES NO RENOVABLE		1 UNIDAD DE VIVIENDA POR PREDIO	USO EXCLUSIVO PARA EXPLOTACIÓN MINERA

Capítulo VIII DE LA REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

Sección I DE LA REGLAMENTACIÓN DEL USO DE SUELO PRINCIPAL DE VIVIENDA

Art. 63.- **Reglamentación del uso de suelo de vivienda.**- En suelo cuyo uso principal está destinado a vivienda, los usos complementarios (comercio) no podrán superar el 25% del área construida en planta baja en vivienda con usos barriales, el 50% en vivienda con usos sectoriales y el 75% en vivienda con usos zonales, incluida el área de bodegas o almacenaje de productos. Estos usos podrán implantarse únicamente en planta baja.

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

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

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

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

La determinación de los usos barriales, sectoriales y zonales que pueden combinarse con el Uso Principal de Vivienda se detallan en el CUADRO DE RELACIONES DE USOS.

Sección II

DE LA REGLAMENTACIÓN DEL USO DE SUELO PRINCIPAL MÚLTIPLE

Art. 64.- **Reglamentación del uso múltiple.**- Las instalaciones comerciales al igual que las zonas de vivienda, deberán estar protegidas contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos.

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

Solo se permitirán actividades que sean compatibles con el uso de suelo MÚLTIPLE, posibilitando la interacción de funciones de manera que no se afecten entre si.

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

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

Sección III

DE LA REGLAMENTACIÓN DEL USO DE SUELO PRINCIPAL INDUSTRIAL

Art. 65.- **Reglamentación del uso industrial.**- Los establecimientos de uso industrial por el impacto urbano y ambiental pueden ubicarse en:

- En sectores y vías de uso zonal (V2) bajo impacto.
- En corredores urbanos (CM2) mediano impacto.
- En las zonas de reserva industrial planteadas por el POT-Ambato j y ubicadas en el sector de Shuyurco-Tangaiche y en Cunchibamba las industrias de Alto Impacto y Peligrosas.

Además el plan plantea a corto plazo la consolidación del actual parque industrial.

• **USO DE SUELO INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO AMBIENTAL (IBI):** Comprende las manufacturas y los establecimientos industriales compatibles con los usos de vivienda y que por tanto no requieren de informe de la Dirección de Higiene y Medio Ambiente.

• **USO DE SUELO INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO AMBIENTAL (IMI):** Comprende los establecimientos industriales que generan impactos tenues o moderados producidos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de proceso, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores y que pueden ser reducidos y controlados mediante técnicas especiales. Estos usos requieren de informe de la Dirección de Higiene Municipal y Medio Ambiente.

• **USO DE SUELO INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL (IAI):** Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel, producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores, instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deberán presentar a la Dirección de Higiene Municipal el Estudio de Impacto Ambiental y el Plan de Manejo Ambiental, para obtener el permiso ambiental previo a su instalación y funcionamiento.

- **USO DE SUELO INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO O PELIGROSO (IP):** Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas, y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deberán presentar a la Dirección de Higiene Municipal el Estudio de Impacto Ambiental y el Plan de Manejo Ambiental, para obtener el permiso ambiental, previo a su instalación y funcionamiento.

Sección IV

DE LA REGLAMENTACIÓN DEL USO DE SUELO PRINCIPAL DE PROTECCIÓN NATURAL

Art. 66.- **Reglamentación del uso de suelo de protección natural.**- Se deberá precautelar el medio ambiente, el bienestar de la comunidad, a través de:

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

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

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

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

- **PÁRAMOS:**

Se prohíbe el avance de la frontera agrícola desde la cota de 3600 m.s.n.m., el pastoreo y la plantación de especies exóticas, pero respetando las áreas que ya están ocupadas y en posesión sobre esta cota por parte de la población asentada en la zona, basado en los derechos colectivos consagrados en la Constitución Política del Estado, quienes deberán contribuir con la recuperación de dicha zona con la plantación de especies endémicas.

Plantear la recuperación a través de acciones concertadas con las comunidades indígenas y campesinas, por cuanto cumplen funciones hidrológicas, ecológicas y económicas; evitando así el deterioro de la capa vegetal de los páramos.

Nota:

Por Disposición Derogatoria de la Constitución de la República del Ecuador (R.O. 449, 20-X-2008), se abroga la Constitución Política de la República del Ecuador (R.O. 1, 11-VIII-1998), y toda norma que se oponga al nuevo marco constitucional.

- **BOSQUES**

De los bosques, vegetación y maleza.

Se procurara el mantenimiento de la vegetación existente, así como la reforestación con especies nativas en las áreas que para tal fin se definan. La tala de árboles quedara sometida, en cualquier caso, al requisito de permiso municipal, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sean necesarias obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

La vegetación existente tanto en espacios públicos como en privados, deberá

protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones deberá solicitarse autorización al Municipio, el que, a través de la unidad parques y jardines, emitirá el respectivo permiso.

A fin de conservar y mejorar el medio ambiente, todo promotor de nueva urbanización en suelo urbano o urbanizable deberá con dependencia de las obligaciones derivadas de la acción de urbanizar, previo a obtener el permiso de habitabilidad, plantar y mantener hasta su desarrollo vegetativo un ejemplar arbóreo por cada fracción de veinticinco metros cuadrados edificables, en la zona indicada por la Municipalidad, que publicara una tabla de especies arbóreas que puedan ser plantadas. Esta obligación podrá sustituirse por el equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Municipalidad.

Toda persona, institución pública o privada propietaria, arrendataria u ocupante de cualquier tipo de predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, esté obligada a la adopción de medidas de prevención de incendios forestales y evitar los riesgos de exposición en caso de cercanía a edificaciones, manteniendo un retiro como mínimo de diez metros hacia ellas.

Ordenación del paisaje

Cumplirán las condiciones de uso del área en que se localice cuando sea compatible con el nivel de protección asignado.

Las actuaciones y medidas enunciadas velarán por el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Los planes y proyectos de desarrollo contendrán estudios del paisaje en detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje de las actividades urbanísticas a desarrollar.

Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieren situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o histórico, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones; y,

b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas o tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la tipografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

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

• CUERPOS DE AGUA

Se consideran áreas de protección ciudadana a las superficies que rodean a los cuerpos de aguas perennes o intermitentes, naturales o artificiales, o que son ocupadas por éstos.

Estas áreas incluyen:

a) Lechos de los cuerpos de agua;

b) Fajas de 15 m de ancho medidos horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de las márgenes de los cuerpos de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual; y,

c) Si se trata de un río, esta faja se extenderá a 30 m, conforme lo estipula la Ley Orgánica de Régimen Municipal, en su artículo 264, medidos en proyección horizontal desde sus riberas, y que no podrá ser ocupada con construcciones ni instalaciones cubiertas de ninguna naturaleza. Adicionalmente, en el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 45 grados, las áreas de protección se extienden a:

- Toda el área comprendida entre las márgenes y los bordes superiores del talud.
- Fajas de 10 metros de ancho, medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua.

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

De aguas subterráneas

Se prohíbe, verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua.

Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. Cuando el peligro potencial para éstas sea grande, como en el caso de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etc, se deberá presentar en todos los casos un estudio de impacto ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

Los estudios de Impacto Ambiental y otras propuestas ambientales, respecto de afluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la EMAPA y a la Dirección de Medio Ambiente, para sus criterios técnicos.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda solo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías previo estudio de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

De los vertidos líquidos

Para la concesión de permisos para cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos, se exigirá la justificación del tratamiento a realizarse, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

• QUEBRADAS Y LADERAS

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

base al informe del Departamento de Avalúos y Catastros, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios de cada quebrada, en los siguientes casos:

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

De taludes

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

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

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

Sección V DE LA REGLAMENTACIÓN DEL USO DE SUELO PRINCIPAL AGRÍCOLA

Art. 67.- **Reglamentación del uso agrícola.**- Protegerá las áreas de uso de suelo de aprovechamiento agrícola contra el crecimiento urbano no controlado y riesgos ocasionados por la transformación de las características morfológicas del suelo y para propiciar su aprovechamiento adecuado.

Agrícola Cantonal.- Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, así como la cría de ganado menor y mayor, a la producción avícola, apícola y piscícola, a desarrollarse entre la cota 2.800 hasta la cota 3.600 m.s.n.m.

Agrícola Urbano.- Uso destinado a granjas de producción agrícola intensiva, cultivos agrícolas con o sin invernadero, huertos de producción intensiva controlada, cultivos con o sin invernadero: hortícola, florícolas y frutícolas. Bajo la cota 2.800 m.s.n.m.

Sección VI DE LA REGLAMENTACIÓN DEL USO DE SUELO PRINCIPAL DE RECURSOS NO RENOVABLES

Art. 68.- **Reglamentación del uso de recursos no renovables.**- Delimitara áreas para el aprovechamiento de recursos naturales no renovables para? salvaguardar la belleza y el valor ambiental de los recursos naturales.

Minería.- La actividad minera relacionada a la explotación de material pétreo, no se permitirá en el área urbana de la ciudad.

Sección VII DE LA REGLAMENTACIÓN DEL USO DE SUELO COMPLEMENTARIO, CONDICIONADO Y NO PERMITIDO

Art. 69.- **Reglamentación del uso complementario, condicionado y no permitido.**- Permitirá la implantación de actividades comerciales y de servicios complementarios o condicionados con la vivienda posibilitando la interacción de funciones de manera que no afecten unas a otras.

Dotara al Ilustre Municipio de Ambato de zonas adecuadamente ubicadas para las

funciones comerciales y de servicios que apoyen al desarrollo de la comunidad y satisfagan sus necesidades.

Protegerá las zonas residenciales, así como las instalaciones comerciales y de servicios contra peligro de fuego, explosión, humos, ruidos excesivos regulando los usos de los locales comerciales y restringiendo a aquellos establecimientos que generan congestión vehicular, tráfico pesado y reglamentando los requerimientos de estacionamiento.

Permitirá la implantación de equipamientos complementarios y condicionados con la vivienda posibilitando la interacción de funciones que no se afecten una a otras.

Dotará al Ilustre Municipio de Ambato de zonas adecuadamente ubicadas para equipamientos que apoyen y sirvan de soporte colectivo y articulador de los demás usos para satisfacer las necesidades de la población.

La localización del equipamiento estará orientada a lograr un conjunto funcional convenientemente articulado para las inversiones de los sectores público y privado, cuya cobertura sea coherente con las particularidades de cada zona, requiriéndose por ello, informe otorgado por la Municipalidad, el que deberá contener lo estipulado en el literal g) del artículo 9 de esta ordenanza.

Proveerá de espacios e infraestructura necesaria de acuerdo al tipo de instalación que se establecerá y al alcance del servicio a prestar, de acuerdo a lo establecido por el POT-Ambato.

Los predios que resultaren afectados por el uso de suelo de equipamiento, asumirán la zonificación del sector en el que se hallen localizados.

Las edificaciones e instalaciones de equipamiento, deberán cumplir las normas de arquitectura y urbanismo señaladas en la respectiva ordenanza.

Art. 70.- En las diferentes zonas los usos no permitidos estarán sujetos al cuadro de relación de usos del suelo propuestos por el POT- Ambato.

Capítulo IX DE LA OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO

Art. 71.- Forma de ocupación y edificabilidad del suelo.-

DEFINICIÓN Y ALCANCE

Se entenderá como forma de ocupación y edificabilidad del suelo, a las características de fraccionamiento del suelo, de implantación de la edificación y de volumen de construcción, que se asignan a distintas áreas del territorio del cantón Ambato delimitadas por el POT-Ambato, en función de las determinaciones que se describen a continuación.

A) Aspectos determinados.-

Para la asignación de características de forma de ocupación y edificabilidad se han determinado dos instancias, diferenciadas pero complementarias: para edificación; y, para fraccionamiento:

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

b) Para fraccionamiento se determina: el tamaño mínimo del lote, expresado en metros cuadrados; y, el frente mínimo de lote, expresado en metros lineales.

B) Afectación de las asignaciones.

La delimitación de áreas de asignación de forma de ocupación y edificabilidad, se la hará por sectores y ejes; y afectaran a los predios en las siguientes condiciones:

a) En los sectores, la asignación afectara la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren;

b) En los ejes, en áreas de suelo urbano, la asignación afectara a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada; y en áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, la asignación afectara a cada una de las áreas;

c) Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetara la asignación de cada área del predio;

d) La dominancia de un tipo de implantación de la edificación sobre otro quedara determinada por la mayor longitud de frente edificado con tal tipo de implantación y no necesariamente por el numero de edificaciones;

e) En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor, exceptuando aquellas de uso de protección ecológica en las cuales se aplicara en las áreas proporcionales a la zonificación de cada lote; y,

f) En zonificación pareada (B) cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo de la zonificación, para fraccionamiento, se le asignara zonificación aislada (A), manteniendo la altura de edificación de la zonificación pareada (B) asignada al sector.

C) Codificación de la edificación.

Para la asignación de la edificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden: por una sigla y, por numerales, cuyos significados son los siguientes:

a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.

b) La sigla identifica la forma de ocupación:

A = aislada (con retiros frontal, laterales y posterior).

B = pareada (con retiros frontal, lateral y posterior).

C = continua (con retiros frontal y posterior).

D = continua sobre línea de fabrica (con retiro posterior).

OE = Pareada sobre línea de fabrica (con retiro lateral, posterior, sobre línea de fabrica en P.B., y con retiro frontal en P.A.);

El siguiente numeral expresa la altura máxima de la edificación en metros lineales; y,

A continuación el numeral separado por un guión que significa el coeficiente máximo

de ocupación del suelo en Planta Baja (COS PLANTA BAJA), expresado en porcentaje.

Ejemplo:

codificación:	5B9-40
Significado: 5 =	retiro frontal mínimo en metros lineales.
B =	Implantación pareada
9 =	Altura máxima de edificación en metros lineales.
40 =	COS máximo en planta baja (porcentaje %).

D) Codificación de fraccionamiento

Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:

Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados; y,

Los siguientes el frente mínimo permitido, en metros lineales.

Ejemplo: Codificación:	240-12
Significado: 240 =	tamaño mínimo de lote, en m ² .
12 =	frente mínimo de lote, en metros lineales.

E) Tipología de asignaciones

Los diferentes tipos de asignación de forma de ocupación y edificabilidad, se detallan en los cuadros de normativa de edificación y normativa de fraccionamiento; y, en los planos de zonificación de POT.

F) Imposibilidad de aplicación de la norma.

Cuando la asignación establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contrapongan al estado real de un sector o pieza urbana; la Dirección de Planificación determinara las nuevas características de acuerdo a los estudios particulares de cada sector, previstos en los planes parciales o especiales, de conformidad a lo señalado en el cuarto inciso del artículo 9 de esta ordenanza.

G) Lotes menores a los previstos y lotes esquineros.

Cuando existan; lotes de superficies menores a los mínimos establecidos, las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el POT-Ambato para el eje o sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. El coeficiente de ocupación total del suelo será proporcional al área de implantación del proyecto en el predio.

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

- Mantendrán el retiro frontal.
- Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio.
- Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.

- Se desarrollaran dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

H) Edificaciones de carácter histórico o patrimonial

Las intervenciones se sujetaran a las características tipológicas de la edificación: frente de lote, numero de patios, altura de edificación, localización del zaguán y bloque de escaleras, galerías, fachada hacia la calle, elementos decorativos y ornamentales y al estado de la edificación.

Cuando se incorporen nuevos cuerpos o partes de edificación éstos deberán respetar la tipología del inmueble.

Índice de habitabilidad.-

El índice de habitabilidad es la relación de la superficie en metros cuadrados y el numero de habitantes en una unidad de vivienda y sirve para regular y controlar la densidad poblacional, la variación de este índice esta relacionada a la normativa de los diferentes sectores.

Art. 72.- Reglamentación de edificación.-

Retiros frontales.

En zonas con usos de vivienda, estos retiros serán ocupados con jardines a fin de tener una composición paisajística, se podrán pavimentar los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales. En ningún caso se permitirá la ocupación del retiro frontal con edificación que aumente el volumen edificado (incluye escaleras).

En los ejes viales arteriales: avenida Atahualpa desde el redondel de la Policía hasta el intercambiador en Huachi Grande. La avenida Bolivariana desde el redondel del Colegio Guayaquil hasta el redondel de Terremoto y la avenida Indoamérica desde la calle Barranquilla hasta el intercambiador del paso lateral en el Pisque, no podrá ocuparse el retiro frontal, debiendo tratarlo como prolongación de la acera y su uso será público, además no podrán construirse cerramientos frontales y laterales.

Retiros laterales y posteriores.

Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos por el POT-Ambato, no pudiendo ser estos inferiores a tres metros, pudiendo adosarse a las medianeras hasta una altura máxima de 3 metros siempre y cuando sea inaccesible, sin que se modifique el C.O.S. de la zona.

No se permitirá la construcción de escaleras en los retiros laterales ni posterior.

Cuando el proyecto suponga el emplazamiento en el sitio de dos o más bloques edificados, la separación entre estos no será menor a 0,5 veces la altura del bloque de mayor numero de pisos.

En zonas de uso industrial por ningún motivo podrán adosarse las edificaciones a las medianeras.

Intensificación en la utilización del suelo.

En predios cuya superficie integrada sea igual a dos y tres lotes mínimos, tendrán un incremento de edificabilidad en un 10% tanto en el COS de planta baja como en el COS total.

Cuando la superficie de los predios integrados sea igual o mayor a cuatro lotes mínimos y más, tendrán un incremento de la edificabilidad en un 15% tanto en el COS de planta baja como en el COS total. En los dos casos se mantendrán las alturas asignadas, la forma de ocupación y los retiros propuestos en el POT- Ambato para cada sector.

En las urbanizaciones realizadas con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza, se respetaran las normativas aprobadas por la Municipalidad a través de la respectiva ordenanza. Las ordenanzas particulares que se contrapongan con el POT, podrán ser modificadas por el Ilustre Concejo Cantonal.

Cerramientos

Los muros divisorios entre predios y el cerramiento frontal podrán construirse hasta una altura máxima de 2,50 metros, debiendo en zonas residenciales mantener en el retiro frontal un muro cerrado de 1 metro de alto y la altura restante sea transparente.

Voladizos

Es todo elemento construido, abierto o cerrado, que sobresalga del plomo de la edificación. En lotes cuya forma de ocupación sea en línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habitables volados en un metro máximo a partir de la primera planta alta debiendo mantener una altura libre mínima de 3 metros desde el nivel de la acera.

Si se permitirá voladizos en sectores con retiros frontales de 5 metros o más, en una dimensión equivalente al 8% del ancho de la vía y hasta un máximo de 2 metros, de igual manera en sectores con retiros frontales de 3 metros si se podrá construir voladizo con un máximo de 1 metro.

En sectores donde las vías sean menores o iguales a 10 metros, en pasajes peatonales y escalinatas no se permitirán voladizos de ningún tipo.

En retiros laterales y posteriores mínimos, no se permitirán volados de ningún tipo, salvo para voladizos inaccesibles como: jardineras, quiebrasoles, chimeneas, hasta un ancho máximo de 0,40 m.

Cuando el retiro posterior sea mayor en 1/3 a lo establecido en la normativa de ocupación del suelo, se permitirá voladizo hacia dicho retiro.

Culatas

Toda edificación que tenga culatas posteriores o laterales deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

Alturas de edificación

En terrenos planos la altura máxima de edificación se mantendrá la propuesta por el POT- Ambato y se medirá desde el nivel de la acera.

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

En terrenos con pendiente positiva o negativa, la edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrazados cuya longitud horizontal mínima será de 3 metros y máxima de 18 metros en dirección de la pendiente.

En terrenos con pendiente positiva y cuando se realicen excavaciones totales que

nivelen el terreno a la altura de la acera o se construyan terrazas mayores de 18 metros la altura máxima de la edificación se medirá desde el nivel de la acera.

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

Previa solicitud del interesado, la Municipalidad podrá autorizar la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos y locales no habitables siempre y cuando el trazado vial este definido y se hallen construidas las aceras.

Altura de entrepiso

Esta altura podrá ser variable de acuerdo al diseño arquitectónico siempre y cuando se cumpla con la altura máxima de la edificación determinada por el POT-Ambato.

Estacionamientos

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS REQUERIDOS			
USO	GENERAL	NÚCLEO CENTRAL	VISITANTES
1.- vivienda			
Menor de 60 m ²	1 por cada 2 viviendas	1 por cada 5 viviendas	1 por cada 6 viviendas
Mayor 60 y menor de 110 m ²	1 por cada vivienda	1 por cada 4 viviendas	1 por cada 6 viviendas
Mayor a 110 m ²	Mínimo 1 por cada vivienda	1 por cada 4 viviendas	1 por cada 4 viviendas

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

2.- Comercio y servicios				
USO	GENERAL	NÚCLEO CENTRAL	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
Centro de diversión	1 por cada 15 asientos			
Oficinas administrativas y comercios menores hasta 250 m ²	1 por cada 50 m ²	1 por cada 50 m ²	1 por cada 200 m ²	
Comercio de menor escala hasta 500 m ²	1 por cada 25 m ²	1 por cada 50 m ²		10% del área construida en planta baja
Centros de comercio hasta 1000 m ²	1 por cada 20 m ²	1 por cada 25 m ²		10% del área construida en planta baja
Centro de comercio mayores a 1000 m ²	1 por cada 15 m ²	1 por cada 20 m ²		10% del área construida en planta baja
Alojamiento	1 por cada 5 habitaciones	1 por cada 10 habitaciones		Dentro del predio

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

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

Art. 73.- **Reglamentación de estacionamientos.**- Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios y a los establecidos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

- a) El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres ni pretilas y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frentes a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía, salvo estudio previo de tráfico y pendientes aprobado por la Unidad de Tránsito y Transporte;
- b) Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de 3 metros desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En las áreas en las que la forma de ocupación de la edificación sea a línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a partir de una profundidad de tres metros (3,00 m) de la línea de fábrica;
- c) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3,00 m);
- d) Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible y audible para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos;
- e) En zonas residenciales no se podrá construir garajes en los retiros frontales;
- f) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros laterales. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de dos metros veinte centímetros y máxima de tres metros y medio siempre y cuando sea inclinada;
- g) Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o permiso de construcción, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta ordenanza y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos, coliseos, plazas de toros, estadios, mercados;

- h) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa del Departamento de Planificación, la rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros;
- i) En inmuebles consolidados y catalogados como rehabilitables no se exigirán áreas de estacionamientos si es que técnicamente no es factible ubicarlos;
- j) No se permite la ocupación de la acera, como estacionamiento de vehículos; y,
- k) En lotes con zonificación aislada con acceso a través de pasajes peatonales con áreas mayores o iguales a 300 m² podrán planificarse con estacionamientos.

Capítulo X SISTEMA VIAL

Art. 74.- **Alcance.**- Este sistema se sujetara a las características técnicas contenidas en las normas de arquitectura y urbanismo y al cuadro referido a especificaciones mínimas de vías y a las normas establecidas en el planeamiento.

El Departamento de Planificación Municipal, diseñara la estructura vial en la ciudad de Ambato, (arteriales, colectoras, locales, peatonales, escalinatas), mediante los instrumentos de ordenación y desarrollo territorial previstos.

En urbanizaciones y subdivisiones el diseño y construcción de las vías deben ser realizadas por el promotor, sujetándose a lo dispuesto en las disposiciones de este libro y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, previa aprobación del Departamento de Planificación del Municipio de Ambato.

Se acataran las áreas de protección especial establecidas en el cuadro No. 3 del artículo 44 de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y a los derechos de vía establecidos.

Art. 75.- **Jerarquización del sistema vial.**- De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Ambato, el sistema vial se clasifica en cantonal y urbano, sistema que esta estrictamente vinculado dentro del limite cantonal.

Art. 76.- **Sistema vial cantonal.**- La clasificación técnica del sistema vial cantonal o de carreteras deben estar sujetas a las disposiciones y especificaciones establecidas en el MOP y su función principal es proporcionar movilidad a los tráficos nacionales, regionales y provinciales.

Este sistema está conformado funcionalmente por la red estatal, red provincial y red cantonal.

Art. 77.- **Red estatal.**- Permite establecer conexión entre los grandes generadores de tráfico como son ciudades importantes, zonas productivas e industriales se subdivide en: corredores arteriales y vías colectoras.

- Establece un sistema continuo combinado con las vías arteriales.

Art. 78.- **Corredores arteriales.**-

Características Funcionales:

- Asume el tráfico nacional y regional.
- Provee de gran movilidad al tráfico de larga distancia.
- Garantiza continuidad en las grandes regiones.

- Permite conexiones con las vías similares en regiones vecinas.
- Conecta ciudades con poblaciones superiores a 50.000 habitantes y las capitales provinciales.

Dentro de esta categoría en el cantón Ambato se encuentran las siguientes vías:

- Panamericana Norte desde el paso lateral, hasta el límite provincial (Corredor Unamuncho-Cunchibamba, que ordenara el desarrollo de la zona norte), vía de 8 carriles de row de 44 m que contara con cuatro vías internas-rápidas y cuatro vías laterales de baja velocidad que darán seguridad a los habitantes de estas parroquias.

Paso Lateral de Ambato: Para completar el anillo vial formado por el paso lateral, las avenidas: Manuela Sáenz, Rodrigo Pachano e Indoamérica es necesario realizar el trazado de una vía que una el paso elevado de Huachi Grande con la vía a Santa Rosa en el sector de la Magdalena, que deberá tener un row de 24 metros, con parterre central de 3 metros.

Vía a Baños desde paso lateral a límite cantonal. (Continuación de la avenida Bolivariana hasta el límite provincial) con un row de 26 metros, con 6 carriles.

Panamericana sur desde el paso lateral hasta el límite cantonal. (Corredor paso lateral-Límite Cantonal Sur) con un row de 24 metros con 4 carriles y parterre central.

Art. 79- **Vías colectoras.-**

Características Funcionales:

- Asume el tráfico interprovincial.
- Provee de gran movilidad al tráfico de mediana distancia.
- Conecta poblaciones superiores a 20.000 habitantes.
- Dentro de esta categoría se encuentra la siguiente vía:
 - **Vía a Guaranda.-** La vía desde Huachi la Magdalena hasta la entrada a Santa Rosa se incrementa a 20 metros, desde esta entrada hasta salir de Santa Rosa se plantea un Bypass igualmente de 20 m y del Bypass al límite cantonal se conserva el ancho existente con mantenimiento integral.

Art. 80.- **Red provincial.-**

Características Funcionales:

- Asume el tráfico intercantonal.
- Proporciona movilidad y acceso.
- Sistema vial continuo combinado con el Sistema Arterial.
- Alimentador del Sistema Arterial.
- Conectar ciudades con poblaciones superiores a los 5.000 habitantes.

En esta clasificación se encuentra la única vía dentro del cantón Ambato y que conduce al cantón Píllaro.

• Avenida Julio Castillo.- Desde la Av. Indoamérica hasta el paso lateral tendrá un row de 20 metros y desde el paso lateral hasta limite cantonal, se mantiene el ancho existente.

Art. 81.- **Red cantonal.-**

Características Funcionales

- Asume el tráfico interparroquial.
- Proveer el acceso y movilidad.
- Alimentador de los sistemas de mas alta función.
- Conectar poblaciones superiores a los 2.000 habitantes y a las sedes parroquiales.
- Sirve a pequeños generadores de tráfico.

Comprende la vinculación desde el anillo vial periférico urbano con y entre las parroquias rurales del cantón Ambato, las mismas mantendrán el ancho existente y tendrán un mantenimiento permanente.

ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE VÍAS

Tipo de Vías	No. carriles por sentido	Ancho " de carril (m) Cuneta	Espaldón (m)	Ancho Aceras (m)	Ancho mínimo de vía en m (row)
RED ESTATAL					
Corredores Arteriales	2	3,50 si	2,00	---	18,00
Colectoras	2 2	Si 3,00 4 3,00 si	1,50 1,00	-- opcional	15,00 14,00
RED PROVINCIAL					
RED CANTONAL					
Interparroquial	2	3,00 si		opcional	13,00
Caminos vecinales	1	3,50 si	2,00	opcional	11,00

Art. 82.- **Sistema vial urbano.-** El Sistema Vial Urbano: conformado por las vías: vías arteriales principales, arteriales secundarias, colectoras y locales, según el Plan de Ordenamiento Territorial Ambato 2020.

Art. 83.- **Vías arteriales principales.-**

Características Funcionales:

- Conforman el sistema de enlace entre los corredores arteriales y las vías arteriales secundarias.
- Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema interparroquial.
- Proveen una buena velocidad de operación y movilidad.
- Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares.
- No admiten el estacionamiento de vehículos.
- Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos.

Para garantizar una buena conectividad el sistema vial a nivel urbano, parte de un anillo perimetral como limite exterior: avenida Manuela Sáenz, Rodrigo Pachano, Indoamérica, paso lateral y la apertura faltante para cerrar el anillo a la avenida Manuela Sáenz hasta la José Peralta, anillo que circunda a toda la ciudad con arborización, conformando diversas vías que articulan el interior del territorio.

Art. 84.- **Vías arteriales secundarias.-**

Características Funcionales:

- Sirven de enlace entre el anillo vial urbano y las vías colectoras.
- Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad.
- Permiten buena velocidad de operación y movilidad.
- Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al del anillo vial urbano.
- Los cruces en intersecciones se resolverán con facilitadores de tránsito, dotándose para ello de una buena señalización.
- Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.
- Pueden admitir la circulación en un solo sentido de circulación.
- Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello solo carriles exclusivos.

Estas vías vinculan las diferentes plataformas de la ciudad y enlazan al anillo periférico urbano, se propone completar el sistema arterial con la apertura, ampliación y mantenimiento y lo conforman, las avenidas: Miraflores, avenida Atahualpa, avenida Víctor Hugo, Bolivariana, Real Audiencia de Quito, avenida Platón, Julio Jaramillo, avenida José Peralta, Albert Einstein, Alfredo Nobel, Luis A. Valencia, Pedro Vásquez, avenida Julio Castillo, avenida Cóndor Mirador, Teniente Hugo Ortiz, El Sauce, Los Guaytambos, Galo Vela, Carlos Rubira Infante, Pitágoras; todas las vías arteriales secundarias serán arborizadas

Art. 85.- **Vías colectoras.-**

Características funcionales:

- Recogen el tráfico de las vías arteriales secundarias y lo canalizan hacia las vías del sistema local.
- Distribuyen el tráfico dentro de las piezas urbanas.
- Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
- Proveen acceso a propiedades frentistas.
- Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
- Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.
- Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea

interactivo.

- Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

Su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas, por tanto permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comercio de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizara con vehículos de tonelaje menor.

Calles: Espejo, Maldonado, avenida 12 de Noviembre, avenida de las Américas, González Suárez, Unidad Nacional, avenida los Chasquis, Sixto Maria Duran, Antonio Clavijo, Rumiñahui, Leonidas Plaza, Atis, Carlos Amable Ortiz, Platón, Benjamín Franklin, Luis A. Granja, Marco Tulio Cicerón, avenida Edmundo Chiriboga, Arenillas, 22 de Enero, Algarrobo, avenida El Cóndor, José de San Martín, José Martí, Francouse Toussaint, Augusto Salazar, Aguacollas, Los Higos, Chaguarqueros, 13 de Diciembre, Cueva de los Tayos, Becquerel, Galileo Galilei, Albert Eistein, Frederich Loffler, Buenos Aires.

Art. 86.- **Vías locales.-**

Características Funcionales:

- Se conectan solamente con vías colectoras.
- Proveen acceso directo a los lotes frentistas.
- Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.
- Bajos flujos vehiculares.
- No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad).
- No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad.
- Pueden permitir el estacionamiento de vehículos.
- La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable.
- La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos.
- Pueden ser componentes de sistema de restricción de velocidad para vehículos.
- No permiten la circulación de líneas de buses.

Conforman el sistema vial urbano menor; se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal; no permiten el tráfico de paso, ni de vehículos pesados.

Además los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 m para conectarse con una vía colectoras.

Vías Peatonales.-

En los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos peatonales de mínimo 3 metros de ancho, cuando éstos sirvan para el acceso desde la vía pública, a un máximo de 3 lotes interiores y hasta una profundidad máxima de 40 metros desde la misma.

ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE VÍAS

Tipo de Vías	No. carriles por sentido	Ancho de carril (m)	Carril de Estación. (m) no	Parterres (m)	Espaldón (m) s/aceras	Ancho aceras (m)	Ancho mínimo de vía en m (row)
ARTERIAL PRINCIPAL	3	3,65		6	1,80	4,00	35,90
ARTERIAL SECUNDARIA	2	3,65	Opcional 2,20 / 2,40	Opcional 4		4,00	31,00
COLECTORAS							1
A	2	3,50	2,00	3,00		2,50	26,00
B	2	3,65	--	3,00		2,50	22,00
C	2	3,65	--	--	--	2,50	19,60
D	2	3,50	--	--	--	2,00	18,00
LOCALES							
A	2	3,00	--	-	--	2,00	16,00
B	1	3,50	2,00	--	--	3,00	15,00
C	1	3,50	2,00	--	--	3,00	14,00
D	1	3,50	2,00	--	--	2,00	13,00
E	1	3,00	2,00	--	--	2,00	12,00
F	1	3,50	--	--	--	2,00	11,00
G	1	3,00	--	--	--	2,00	10,00
H	1	3,00	--	--	--	1,50	9,00
I	1	2,80	--	--	--	1,20	8,00

**Capítulo XI
DEL ESPACIO PÚBLICO**

Art. 87.- **Definición y componentes.**- La estructura del espacio público esta conformada por el conjunto de áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales que demandan la presencia importante del peatón. Estas áreas están asociadas a los sistemas viales, de transporte y equipamientos, su presencia y calidad sirven para mejorar las condiciones ambientales, propiciar el encuentro de los ciudadanos y consolidar zonas residenciales.

Esta conformado por los siguientes componentes: Principales y complementarios.

Art. 88.- Principales.-

a) Los bienes de uso público que son aquellos ámbitos espaciales e inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio del cantón, destinados al uso o disfrute colectivo.

Parques, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, culturales y al aire libre, bulevares, malecones, túneles, estacionamientos públicos, calzadas, aceras, puentes peatonales, escalinatas, parterres, redondeles, puentes vehiculares, viaductos;

b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad pública y privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.

Monumentos, murales, fuentes ornamentales, esculturas, inmuebles individuales, accidentes geográficos, cubiertas, fachadas, pórticos, retiros frontales,

cerramientos; y,

c) Los demás bienes de uso público que establece la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 89.- Complementarios.-

a. Amoblamiento urbano:

- **De comunicación:** Mapas de localización de información pública, informadores de temperatura, de contaminación ambiental, medidores de ruido, teléfonos, carteleras.
- **De ambientación:** Luminarias peatonales y vehiculares, protectores de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas, murales.
- **De organización:** Parada de buses, tope de llantas, semáforos.
- **De salud e higiene:** Baños públicos, contenedores de basura.
- **De servicios:** Parquímetros, surtidores de agua, casetas de turismo y ventas, muebles de lustrabotas.
- **De recreación:** Juegos para adultos e infantiles.
- **De seguridad:** Pasamanos, barandas, cámaras de televisión para vigilancia y para tráfico, sirenas, hidrantes.
- **De nomenclatura:** Domiciliaria o urbano.
- **De señalización:** Vial.

b. Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje tales como: Vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, matorrales, árboles o bosques.

Art. 90.- Reglamentación del espacio público.- Los componentes del espacio urbano podrán ser definidos y/o implementados por el I. Municipio de Ambato, el Gobierno Nacional y personas o instituciones de carácter privado siempre que se sujeten a la programación y regulaciones establecidas por el planeamiento vigente.

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

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

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

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

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

El destino de los bienes inmuebles de uso público podrá ser modificado y aprobado por el Concejo Municipal previo informe del Departamento de Planificación sustentado en los criterios del POT y los planes que los desarrollen, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. En el informe se hará constar expresamente el bien inmueble o su valor equivalente, con el cual va a ser sustituido el predio público a enajenarse, caso contrario no se dará la respectiva autorización, excepto en el caso de fajas.

Capítulo XII DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 91.- Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.- Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o mas unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se obligaran a respetar la normativa del sector, la trama vial existente o planificada y al tramite municipal de presentación y aprobación de planos.

Art. 92.- Disposiciones generales.- En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes afectos al uso común de todos ellos.

a) Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, los cimientos los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entresijos, la cubierta, la vivienda del conserje, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, y otros de características similares;

b) Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario;

c) El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes, será proporcional al área del departamento, oficina, local, vivienda u otro de su dominio. En proporción a esta misma superficie, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento, reparación y al pago de servicios. El reglamento de copropiedad, podrá contemplar excepcionalmente alícuotas en relación al avalúo del inmueble; y,

d) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización de la Municipalidad. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.

Corresponderá al Ilustre Concejo Cantonal de Ambato, aprobar las construcciones bajo régimen de propiedad horizontal, siempre que cumplan con la Ley de Propiedad Horizontal y los siguientes requisitos:

1. Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, conjuntamente con la declaratoria de propiedad horizontal aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal de Ambato, según lo establece el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal.
2. Al conjunto de documentos exigidos, se adjuntarán además el reglamento interno de Copropiedad legalmente aprobado por la Municipalidad conforme lo establecen los artículos 11 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal.
3. Para el traspaso de dominio de propiedades declaradas en propiedad horizontal, el Departamento de Avalúos y Catastros exigirá el permiso de habitabilidad conferido por la Sección Control Urbano del Departamento de Planificación.
4. Para que una edificación pueda ser declarada en propiedad horizontal por el Ilustre Concejo Cantonal, deberá al menos haberse concluido toda la obra civil, y las obras comunales complementarias.

Art. 93.- Normas aplicables.-

1. Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, ocupación del suelo e índice de habitabilidad, contemplados en la normativa establecida en esta ordenanza y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo
2. En los casos de conjuntos habitacionales en los que dos o más edificios formaren parte de él, se tomarán en cuenta el total de los apartamentos del conjunto para efectos de aplicación de la presente ordenanza.
3. Los conjuntos habitacionales conformados por dos o más bloques, se constituirán en propiedad horizontal separadamente para cada uno de ellos. En estos casos los servicios colectivos requeridos en la presente ordenanza, se ubicarán indistintamente en los bloques, siempre que se cumplan los requisitos de conjunto total.
4. Si por un predio atravesase una vía del sistema urbano existente o planificado, los espacios divididos deberán ser considerados como sectores autónomos o subconjuntos de funcionamiento independiente.

Art. 94.- Numero de unidades en propiedad horizontal.- Las exigencias que se requieren para que las edificaciones puedan ser enajenados al tenor del Régimen de Propiedad Horizontal, afectarán a los mismos según la capacidad del inmueble, o sea de acuerdo al número de unidades de vivienda que lo conforme.

Para el efecto se establecen los siguientes grupos de edificación:

Grupo	Vivienda	Comercio	Oficinas
		Unidades	Unidades
A	DE 2 A 10	HASTA 20	HASTA 20
B	11A20	21 A40	21 A40
C	21A40	41 A80	41 A80
D	41A70	81 A 140	81 A 140
E	71	141	141

En proyectos que van a ser sometidos al régimen de propiedad horizontal y que se encuentren dentro de los grupos del B al E, podrán ser ejecutados en etapas, dando así la posibilidad de que se puedan enajenar igualmente por etapas, y una vez concluida cada una de ellas. En casos excepcionales, dentro de la categoría A, el Ilustre Concejo Cantonal resolverá sobre la solicitud presentada.

Art. 95.- **Espacios comunales.**- Las especificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de espacios comunales de uso general se sujetaran a la clasificación constante en el cuadro anterior.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular); los que se sujetaran a los siguientes requerimientos establecidos en el siguiente cuadro:

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
Espacios construidos	A	Ninguno.	
	B/C/D/E	Unidad de vivienda mínima para conserje.	36 m ² .
	B	Sala de copropietarios.	No inferior a 20 m ² .
	C/D	Sala de copropietarios.	1 m ² por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 200 m ² .
	E	Sala de copropietarios/sala de uso múltiple/guardería.	1 m ² por unidad de vivienda o su equivalente, con un máximo de 400 m ² . De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
	Edificios para centros comerciales	Sala de copropietarios baterías sanitarias, guardianía, Oficina de Administración. Estacionamiento para clientes.	1 m ² por cada 50 m ² de comercio, mínimo 20 m ² , máximo 400 m ² . De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
		Centro comerciales populares: Sala de copropietarios, baterías sanitarias guardería infantil, guardianía Oficina de Administración, estacionamiento clientes.	1 m ² por 25 m ² de comercio, mínimo 20 m ² , máximo 400 m ² . De acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
	Edificios para oficinas	Sala de copropietarios. Guardianía, Oficina de Administración,	1 m ² por cada 50 m ² de oficinas, mínimo 20 m ² , máximo 400 m ² .

	Edificios de estacionamientos	Sala de copropietarios. Baterías sanitarias, guardianía Oficina de Administración.	0,50 m ² por cada estacionamiento, mínimo 20 m ² máximo 200 m ² .
Áreas verdes recreativas	Edificios para bodegas	Guardianía, Oficina de Administración, estacionamiento clientes.	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
	A/B/C		10 m ² por unidad de vivienda.
	D/E		8 m ² por unidad de vivienda.
Áreas de circulación peatonal y vehicular			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 96.- **Espacios construidos.**- Las edificaciones en propiedad horizontal a mas de sujetarse a los requerimientos anteriores cumplirán las siguientes disposiciones especiales:

- **Cisterna y equipo hidroneumático:** Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, C, D y E; las comerciales del nivel zonal y urbana; las industrias de mediano impacto, alto impacto y peligrosas, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos a nivel zonal o de ciudad están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

- **Gas:** Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, grupos D y E podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento de conformidad con las Normas establecidas por el INEN y las constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

- **Casilleros postales:** Toda edificación en propiedad horizontal, grupos C, D y E, contara con casilleros para el servicio postal.

- **Radio, Televisión y Banda Ancha:** En todas las edificaciones destinadas a uso residencial grupos D y E, se podrá instalar antenas colectivas de televisión, enlaces de radio difusión en frecuencia modulada y enlaces de banda ancha. Cuando se requiera la instalación de antenas receptoras de señal, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.

- Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales las lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura.

Art. 97.- **Áreas verdes recreativas.**-

- Para el cálculo de estas áreas no se tomaran en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser ajardinados y arborizados.

- Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando estén con las debidas seguridades y

sean diseñadas específicamente para dicho fin.

• A mas de las áreas requeridas por la normativa, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal las áreas de protección de ríos y quebradas, siempre y cuando se estabilicen los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser estas áreas ajardinadas y arborizadas.

Art. 98.- **Normas técnicas.**- Las normas técnicas de la presente ordenanza, se relacionan a los siguientes aspectos:

- 1.- Condición estructural.
- 2.- Obras de albañilería.
- 3.- Instalaciones sanitarias.
- 4.- Instalaciones eléctricas.
- 5.- Instalaciones especiales.
- 6.- Servicios colectivos.

Art. 99.- **Condición estructural.**- Se cumplirá lo establecido en la sección séptima Art. 148 referente a normas específicas: Construcciones Sismo Resistentes de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 100.- **Obras de albañilería.**- Toda obra divisoria entre dos departamentos o de un departamento con ambientes comunes, deberán asegurar una pérdida de transmisión de ruido, pudiendo aceptarse paredes divisorias ejecutadas con mampostería maciza de 10 cm de espesor mínimo cada una, separados por una cámara de aire de 5 cm de ancho mínimo.

En el caso que usaren técnicas especiales, el proyectista y constructor deberán demostrar la bondad del sistema propuesto.

Art. 101.- **Instalaciones sanitarias.**- Las acometidas de agua potable y aguas servidas, serán centralizadas; cada unidad de vivienda, comercio u oficina deberá tener su medidor de agua potable individual, ubicado en un sitio de fácil accesibilidad y se sujetara a lo establecido en la sección novena referido a redes de infraestructura de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 102.- **Instalaciones eléctricas.**- Las instalaciones eléctricas serán centralizadas; por lo que, cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado directamente del tablero general, el mismo que estará equipado con una caja metálica de seguridad.

Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulos y espacios exteriores tendrán un tablero de

servicio con medidor propio. El consumo será pagado proporcionalmente por los condóminos.

Además se sujetara a lo establecido en la sección novena referido a Redes de Infraestructura de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 103.- **Instalaciones especiales.**- Cumplirán de manera obligatoria en lo que compete con las normas establecidas en la Sección Quinta y Sexta relacionado a ascensores, elevadores y protección contra incendios de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Será también obligatoria la construcción de ductos recolectores de basura en edificios que sobrepasen los 4 pisos altos, y tendrán una sección mínima de 0,25 m², cuyo lado mínimo será de 0,40 mts.

Art. 104.- **Servicios colectivos.**- A mas de lo establecido en el cuadro de requerimientos de espacios construidos, se cumplirá con lo siguiente:

- En edificaciones sujetas a propiedad horizontal se exigirá estacionamientos vehiculares de acuerdo a lo que establece el Capítulo IX artículo 72 de esta ordenanza.

- Las áreas de lavandería y secado de ropa pueden incluirse en cada unidad de vivienda, de no ser así, se ubicaran en la terraza del edificio, cuya dimensión será de 6 m² en las plantas altas, con cerramientos que permitan el acceso exclusivo de cada unidad de vivienda.

Art. 105.- **Régimen especial de propiedad horizontal.**- Los edificios y el suelo que lo sustente podrán ser declarados bajo régimen de propiedad horizontal sin que cumplan con la normativa contenida en este capítulo, siempre que cumplan con las disposiciones de la ordenanza sobre vivienda de interés social.

Título III

DE LAS NORMAS PARTICULARES DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD EN LAS ÁREAS URBANAS Y URBANIZABLES DEL CANTÓN

Capítulo I

OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 106.- **Alcance.**- La definición de los ámbitos de sectorización formulada por el POT Ambato se realiza desde la comprensión de la ciudad como un hecho histórico y una realidad morfológica heterogénea y las determinaciones sobre la capacidad de la red vial, la disponibilidad de espacios libres y equipamientos urbanos, la capacidad de j las infraestructuras, las previsiones demográficas, los, requerimientos de centralidad y el reconocimiento de los elementos específicos de la morfología; volumetría, altura y funciones generales.

La sectorización del uso y ocupación del suelo contempla los siguientes componentes:

Parámetros y condiciones generales de la edificación, sistemas de ordenación, condiciones de edificabilidad y de forma, volumen y calidad de los edificios (forma de ocupación, coeficiente de ocupación del suelo y altura de edificación), condiciones de la parcela: área mínima y frente mínimo, regulación de la ordenación y de la edificación de las áreas morfológicamente

diferenciadas en correspondencia al sistema de ordenación característico de cada una de las treinta y ocho piezas urbanas definidas en respuesta a la calificación del suelo y tratamientos urbanísticos.

Art. 107.- **Coeficientes de ocupación del suelo.**- En la determinación del suelo de coeficientes de ocupación se reconoce la definición del tratamiento urbanístico o territorial, la interacción con las formas de ocupación y la altura de edificación propuestas y la correspondencia con las etapas de incorporación prevista como control del crecimiento expansivo por el POT Ambato. En este sentido se privilegia la intensificación de la ocupación en las áreas urbanas y sucesivamente su reducción en las etapas urbanizables hasta el área no urbanizable.

El POT Ambato define índices de ocupación del suelo total que van desde los 560% en áreas de uso MÚLTIPLE especial (núcleo central de Ambato), hasta el 1,5% en áreas agrícolas.

Para la determinación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.), no serán consideradas como áreas computables: Los pozos de luz, ductos de ascensores, ductos de basura y ventilación, ductos de instalaciones eléctricas y sanitarias,

parqueaderos; en edificaciones sometidas a régimen de propiedad horizontal, no serán computables las áreas comunales.

Art. 108.- **Altura de edificación.**- En la asignación de altura el POT Ambato en correspondencia con los otros elementos de la sectorización previamente definidos, reconoce a las zonas heterogéneas en uso y morfología y homogéneas en uso y a la estructura vial principal como elementos correspondientes con el carácter de centralidad previsto por el POT Ambato y en ese sentido a la vez que les otorga uso MÚLTIPLE adquieren mayor altura de edificación con lo que se propone evidenciar el carácter de estas áreas.

Art. 109.- **Fraccionamiento del suelo.**- El POT Ambato faculta el fraccionamiento "del suelo en cualquiera de sus clases, excepto con fines de urbanización en las áreas no urbanizables. Para el efecto sustenta su propuesta de lotes mínimos en función del poblamiento y densificación prevista, de la consideración de patrones de urbanización que garanticen el eficiente usufructo de los servicios de infraestructura y de la programación de etapas de incorporación del suelo urbanizable. En este sentido propone tamaños de lote de menor a mayor desde las áreas urbanas hasta las no urbanizables, en estas últimas no es factible su urbanización.

Art. 110.- **Asignación de ocupación del suelo y edificabilidad.**-

C&I.-NORMATIVA DE OCUPACION Y EDIFICACION											FRACCIONAMIENTO		
A- AISLADA													
PLATAFORMA	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS% P.B.	COS% TOTAL	(m ² /ha) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				RSCS	METROS	F	L	P					
P1	FL05	MIRAFLORES	5A9-40	3	9	5	3	3	40	120	30	360	14
P1	FL05	LAGUNA	5A24-40	8	24	5	3	3	40	320	40	500	16
P1	FL04	AV. INCOMERICA	5A9-40	3	9	5	3	3	40	120	24	500	16
B- PAREADA													
PLATAFORMA	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS% P.B.	COS% TOTAL	(m ² /ha) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				RSCS	METROS	F	L	P					
P1	FL04	INGA-LRDO	3E9-50	3	9	3	3	3	50	150	18	200	10
P1	FL04	CASH-PAWBA	3E9-45	3	9	5	3	3	45	135	24	240	12
C- CONTINUA CON RETIRO FRONTAL													
PLATAFORMA	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS% P.B.	COS% TOTAL	(m ² /ha) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				RSCS	METROS	F	L	P					
P1	FL04	INGA-LRDO	3C12-65	4	12	3	0	3	65	260	24	200	8
P1	FL04	PLENTE CURVO	3C8-65	2	6	3	0	3	65	130	12	90	6
D- CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA													
PLATAFORMA	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS% P.B.	COS% TOTAL	(m ² /ha) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				RSCS	METROS	F	L	P					
P1	FL01	NUCLEO CENTRAL	OD24-75	8	24	0	0	3	75	600	24	200	8
P1	FL02	CENTRO	OD15-75	5	15	0	0	3	75	375	24	200	8
P1	FL03	CENTRO	OD15-75	5	15	0	0	3	75	375	24	200	8
P1	FL06	FERROVIARIA	OD15-75	5	15	0	0	3	75	375	18	200	8
P1	FL06	13 DE ABRIL*	OD9-75	3	9	0	0	3	75	225	18	90	6
P1	FL06	PLERTE DE PALOS*	OD9-75	3	9	0	0	3	75	225	18	90	6
P1	FL06	FLORANA*	OD9-75	3	9	0	0	3	75	225	18	90	6
E- PAREADA SOBRE LINEA DE FABRICA													
PLATAFORMA	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS% P.B.	COS% TOTAL	(m ² /ha) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				RSCS	METROS	F	L	P					
P1	FL04	INGA-LRDO	OD12-65	4	12	0	3	3	65	260	24	240	12
P1	FL04	CASH-PAWBA	OD12-65	4	12	0	3	3	65	260	24	240	12

*EDIFICACIONES EXISTENTES EN PENDIENTES MAYORES AL 3% - AREAS NO CONSTRUIBLE

NORMATIVA DE OCUPACION Y EDIFICACION **FRACCIONAMIENTO**

A. AISLADA

PLATAFORMA	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS % P.B.	COS % TOTAL	(m2/hab) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				PISOS	METROS	F	L	P					
P2	PU04	ANDIGLATA	5A9-40	3	9	5	3	3	40	120	40	500	16
P2	PU08	ECUATORIANA	5B9-45	3	9	5	3	3	45	135	24	300	12
P2	PU05	NORTE PINLLO	5A9-45	3	9	5	3	3	40	120	40	500	16

B. PAREADA

PLATAFORMA	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS % P.B.	COS % TOTAL	(m2/hab) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				PISOS	METROS	F	L	P					
P2	PU01	FICOA	5B9-45	3	9	5	3	3	45	135	24	300	12
P2	PU01	CARACOL	5B15-55	5	15	5	0	3	55	275	24	300	12

C. CONTINUA CON RETIRO FRONTAL

PLATAFORMA	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS % P.B.	COS % TOTAL	(m2/hab) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				PISOS	METROS	F	L	P					

D. CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA

PLATAFORMA	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS % P.B.	COS % TOTAL	(m2/hab) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				PISOS	METROS	F	L	P					
P2	PU03	CAB. PARR. PINLLO	0D12-75	4	12	0	0	3	75	300	24	200	8
P2	PU07	OLLERO*	0D9-75	3	9	0	0	3	75	225	24	90	6
P2	PU02	ATOCHA	0D12-75	4	12	0	0	3	75	300	24	200	8
P2	PU05	SOCAYON	0D9-75	3	9	0	0	3	75	225	24	200	8

* EDIFICACIONES EXISTENTES EN PENDIENTES MAYORES AL 30° - AREAS NO CONSTRUIBLE

NORMATIVA DE OCUPACION Y EDIFICACION **FRACCIONAMIENTO**

A. AISLADA

PLATAFORMAS	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS % P.B.	COS % TOTAL	(m2/hab) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				PISOS	METROS	F	L	P					
P3	PU012	HUACHI BELEN	5A8-35	3	9	5	3	3	35	105	24	360	14

B. PAREADA

PLATAFORMAS	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS % P.B.	COS % TOTAL	(m2/hab) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				PISOS	METROS	F	L	P					
P3	PU02	ESPAÑA-SAUCES	5B12-45	4	12	5	3	3	45	180	24	240	12
P3	PU02	LA BAHIA	3B9-50	3	9	3	3	3	50	150	24	240	12
P3	PU03	LA BAHIA	3B9-50	3	9	3	3	3	50	150	24	240	12
P3	PU03	U.CATOLICA	5B12-45	4	12	5	3	3	45	180	24	240	12
P3	PU010	BODESUR	5B12-45	4	12	5	3	3	45	180	24	240	12
P3	PU03	NUEVO AMBATO	5B9-45	3	9	5	3	3	45	135	24	300	12
P3	PU04	P. PACHANO	5B9-45	3	9	5	3	3	45	135	18	200	10
P3	PU11	LA JOYA	5B9-45	3	9	5	3	3	45	135	24	240	12
P3	PU12	S. FRANCISCO	5B9-45	3	9	5	3	3	45	135	24	300	14

C. CONTINUA CON RETIRO FRONTAL

PLATAFORMAS	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS % P.B.	COS % TOTAL	(m2/hab) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				PISOS	METROS	F	L	P					
P3	PU013	S. VICENTE	3C6-60	2	6	3	0	3	60	120	12	90	6

D. CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA

PLATAFORMAS	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS % P.B.	COS % TOTAL	(m2/hab) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				PISOS	METROS	F	L	P					
P3	PU01	VICENTINA	0D12-75	4	12	0	0	3	75	300	24	200	8
P3	PU04	SIMON BOLIVAR	0D12-75	4	12	0	0	3	75	300	24	200	8
P3	PU05	MIRALOMA	0D12-75	4	12	0	0	3	75	300	24	200	8
P3	PU05	CUMANDA	0D9-75	3	9	0	0	3	75	225	12	90	6
P3	PU015	CAB. PARR. PICAHLIA	0D12-75	4	12	0	0	3	75	300	24	200	8
P3	PU04	LETAMENDI	0D12-75	4	12	3	3	3	75	300	18	240	10
P3	PU03	HUACHI CHICO	0D12-75	4	12	0	0	3	75	300	24	200	8

NORMATIVA DE OCUPACION Y EDIFICACION											FRACCIONAMIENTO		
A.- AISLADA													
PLATAFORMA	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS % P.B.	COS % TOTAL	(m2 / hab) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				PISOS	METROS	F	L	P					
P3	PU011	BARRO SOLIS	5A15-40	5	15	5	3	3	40	200	24	360	14
P3	PU012	HUACHI BELEN	5A8-40	3	9	5	3	3	40	120	24	360	14
P3	PU013	CAMPO ALEGRE	5A15-40	5	15	5	3	3	40	200	24	360	14
P3	PU03	TROPEZON	5A24-40	8	24	5	3	3	40	320	24	360	14
P3	PU06	POUDESPORTIVO	5A8-40	3	9	5	3	3	40	120	24	360	14
B.- PAREADA													
PLATAFORMA	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS % P.B.	COS % TOTAL	(m2 / hab) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				PISOS	METROS	F	L	P					
P3	PU06	EL RECREO	5B9-45	3	9	5	3	3	45	135	18	240	12
P3	PU07		5B9-45	3	9	5	3	3	45	135	18	240	12
P3	PU08	L VALLE-A PARK	5B9-45	3	9	5	3	3	45	135	24	330	12
P3	PU010	TROPEZON	5B9-45	3	9	5	3	3	45	135	18	240	12
P3	PU011	UNIVERSAL-S CRUZ	5B9-45	3	9	5	3	3	45	135	18	240	12
P3	PU011	LA JOYA	5B9-45	3	9	5	3	3	45	135	24	240	12
P3	PU012	H S FRANCISCO	5B9-45	3	9	5	3	3	45	135	24	300	12
P3	PU013	S PEDRO-EL CALVARIO	5B9-45	3	9	5	3	3	45	135	18	200	12
P3	PU012	SAN VICENTE	5B9-45	3	9	5	3	3	45	135	18	240	12
P3	PU014	TECHO PROPIO	5B5-50	3	9	5	0	3	50	150	18	200	10
P3	PROY 500	PISHILATA	5B9-45	3	9	5	3	3	45	135	18	200	10
C.- CONTINUA CON RETIRO FRONTAL													
PLATAFORMA	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS % P.B.	COS % TOTAL	(m2 / hab) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				PISOS	METROS	F	L	P					
P3	PU017	TECHO PROPIO	3C6-65	2	6	3	0	3	65	130	12	90	6

NORMATIVA DE OCUPACION Y EDIFICACION											FRACCIONAMIENTO		
A.- AISLADA													
PLATAFORMA	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS % P.B.	COS % TOTAL	(m2 / hab) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				PISOS	METROS	F	L	P					
P4	PU04	MODULO IZAMBA	5A24-40	8	24	5	3	3	40	320	40	500	16
P4	PU04	YACUPAMBA	5A8-40	3	9	5	3	3	40	120	40	500	16
P4	PU05	QUILLAN	5A9-40	3	9	5	3	3	40	120	40	500	16
P4	PU06	QUILLAN	10A6-15	2	6	10	5	5	15	30	60	1500	25
P4	PU07	PISQUE	10A6-15	2	6	10	5	5	15	30	60	1500	25
P4	PU05	QUILLAN BAJO	5A8-40	3	9	5	3	3	40	120	40	500	16
B.- PAREADA													
PLATAFORMA	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS % P.B.	COS % TOTAL	(m2 / hab) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				PISOS	METROS	F	L	P					
P4	PU03	ATAHUJALPA-MARTINEZ	5B9-45	3	9	5	3	3	45	135	24	300	12
P4	PU04	IZAMBA	5B9-45	3	9	5	3	3	45	135	24	300	12
P4	PU07	PISQUE	5B9-45	3	9	5	3	3	45	135	24	300	12
P4	PU06	CHACHOAN	5B8-45	3	9	5	3	3	45	135	18	240	12
P4	PU05	U. CHOFER	5B5-45	3	9	5	3	3	45	135	18	240	12
C.- CONTINUA CON RETIRO FRONTAL													
PLATAFORMA	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS % P.B.	COS % TOTAL	(m2 / hab) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				PISOS	METROS	F	L	P					
P4	PU01	S. JUAN-CONCEPCION	5C9-55	3	9	5	0	3	55	165	24	200	8
P4	PU06	QUILLAN CENTRO	5C9-55	3	9	5	0	3	55	165	24	200	8
P4	PU07	MACASTO	5C9-55	3	9	5	0	3	65	195	18	200	10
D.- CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA													
PLATAFORMA	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS % P.B.	COS % TOTAL	(m2 / hab) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				PISOS	METROS	F	L	P					
P4	PU03-54	CAB PARROQUIALES	9D12-15	4	12	0	0	3	75	300	24	200	8

NORMATIVA DE OCUPACION Y EDIFICACION											FRACCIONAMIENTO		
A.- AISLADA													
PLATAFORMA	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS % P.B.	COS % TOTAL	(m2 / hab) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				PISOS	METROS	F	L	P					
P5	PU02	CATIGLATA BAJO	5A8-35	3	9	5	3	3	35	105	40	500	16
RIBERAS RIO AMBATO		PISHILATA BAJO	10A6-10	2	6	10	5	5	10	20	60	1500	25
B.- PAREADA													
PLATAFORMA	PIEZA URBANA	SECTOR	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COS % P.B.	COS % TOTAL	(m2 / hab) INDICE DE HABITABILIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
				PISOS	METROS	F	L	P					
P5	PU01	LA PENINSULA	5B8-40	3	9	5	3	3	40	120	24	300	12
RIBERAS RIO AMBATO		LAS VIÑAS	10A6-10	2	6	10	5	5	10	20	60	1500	25

NORMATIVA ESPECIAL

Se establecen franjas de protección a los costados de las siguientes zonas donde no se permitirá ningún tipo de edificación:
RIO AMBATO. En los terrenos que colindan con el río Ambato, se deberá una franja de protección que será de 30 metros tomados desde sus riberas en proyección horizontal
LADERAS Y QUEBRADAS. Retiro de 15 metros a partir del borde superior en proyección horizontal
LINEA DE TRANSMISION DE ENERGIA ELECTRICA ALTA TENSION. Retiro de 15 metros a partir del eje de la línea
POLDUCTO. Retiro de 4 metros a cada lado desde el eje
LINEA FERREA. Retiro de 9 metros del eje de la línea férrea

NORMATIVA PARTICULAR A VIAS PRINCIPALES

VIAS RÁPIDAS

VIA PRINCIPAL	DESDE	TRAMO	HASTA	NORMATIVA	ALTURA MÁXIMA		RETORNOS MÍNIMOS			LOTE	FRENTE	COS %	COS % TOTAL	[m ²] / [m ²] INDICE DE HABITABILIDAD
					PISOS	METROS	F	L	P					
PASO LATERAL	INTERC. HUACHI GRANDE	REDONDEL TERREMOTO		*	5	15	5	3	3	500	15	25	125	24
PASO LATERAL	REDONDEL TERREMOTO	INTERC. QUEBRADA BECA		*	5	15	5	3	3	350	14	40	200	24
PASO LATERAL	INTERC. QUEBRADA BECA	PASO DESN GALO VELA		*	3	9	5	3	3	500	16	25	75	24
PASO LATERAL	PTE PEDRO VASCONEZ	INTERCAMB. EL PASQUE		*	3	9	5	3	3	500	16	25	75	24
AV. MANUELA SAENZ	PTE. JARAMILLO	AV. DUIS DUIS			8	24	5	3	3	350	14	40	300	24
AV. MANUELA SAENZ	AV. JOSE PERALTA	AV. JOSE PERALTA			5	15	5	3	3	350	14	40	300	24
AV. MANUELA SAENZ	AV. JOSE PERALTA	VIA PROYECT. INT'H GRANDE			5	15	5	3	3	350	14	40	300	24
AV. RODRIGO PACHANG	C. POSEAS VARIAS	C. CARREO			5	15	5	3	3	300	12	45	250	24
AV. RODRIGO PACHANG	C. POSEAS VARIAS	C. CARREO			5	15	5	3	3	300	12	45	250	24
AV. RODRIGO PACHANG	C. CARREO	C. CARREO			5	15	5	3	3	300	12	45	250	24
AV. RODRIGO PACHANG	C. CARREO	C. CARREO			5	15	5	3	3	300	12	45	250	24
AV. RODRIGO PACHANG	C. CARREO	C. CARREO			5	15	5	3	3	300	12	45	250	24
AV. INDOAMERICA	JULIO CASTILLO	INTERCAMB. EL PASQUE			5	15	5	3	3	300	14	75	375	24

NORMATIVA DE RETIRO FRONTAL EN EL PASO LATERAL:

VIA PRINCIPAL	DESDE	HASTA	NO VA A CONTRIBUIR DE VIA A CONSTRUIR
PASO LATERAL	INTERC. HUACHI GRANDE	REDONDEL TERREMOTO	25
PASO LATERAL	REDONDEL TERREMOTO	INTERC. QUEBRADA BECA	18
PASO LATERAL	INTERC. QUEBRADA BECA	PASO DESN GALO VELA	18
PASO LATERAL	PASO DESN GALO VELA	PTE PEDRO VASCONEZ	22
PASO LATERAL	PTE PEDRO VASCONEZ	INTERCAMB. EL PASQUE	22

VIAS ARTERIALES

VIA PRINCIPAL	DESDE	TRAMO	HASTA	NORMATIVA	ALTURA MÁXIMA		RETORNOS MÍNIMOS			LOTE	FRENTE	COS %	COS % TOTAL	[m ²] / [m ²] INDICE DE HABITABILIDAD
					PISOS	METROS	F	L	P					
AV. CERVILLOS	FRANCISCO FLOR	PUNTE GONZALEZ SUAREZ		0014-75	8	24	5	3	3	200	8	75	300	24
AV. ATAHUALPA	C. 13 DE ABRIL	REDON. POLICIA NACIONAL		0015-75	5	15	5	3	3	350	14	40	300	24
AV. ATAHUALPA	C. 13 DE ABRIL	REDON. POLICIA NACIONAL		0015-75	5	15	5	3	3	350	14	40	300	24
AV. ATAHUALPA	REDON. POLICIA NACIONAL	AV. VICTOR HUGO		0015-45	5	15	5	3	3	240	12	45	225	24
AV. ATAHUALPA	AV. VICTOR HUGO	C. MODESTO GARAYTES		0015-75	5	15	5	3	3	350	14	40	300	24
AV. ATAHUALPA	C. M. DE CERVANTES	C. MODESTO GARAYTES		0015-75	5	15	5	3	3	350	14	40	300	24
AV. ATAHUALPA	C. SEGUNDO GRANJA	INTERC. HUACHI GRANDE		0015-45	5	15	5	3	3	350	14	40	300	24
AV. VICTOR HUGO	AV. MANUELA SAENZ	AV. BOLIVARIANA		0015-45	5	15	5	3	3	350	14	40	300	24
AV. REAL A DE OJITO	AV. BOLIVARIANA	AV. M. T. CERCON		0015-45	5	15	5	3	3	350	14	40	300	24
AV. DUIS DUIS	REDONDEL CUMANZA	AV. PICHINCHA		0015-75	5	15	5	3	3	350	14	40	300	24
AV. JULIO JARAMILLO	AV. BOLIVARIANA	AV. PICHINCHA		0015-75	5	15	5	3	3	350	14	40	300	24
AV. JOSE PERALTA	AV. MANUELA SAENZ	AV. BOLIVARIANA		0015-45	5	15	5	3	3	350	14	40	300	24
AV. ALBERT EINSTEIN	AV. GALO VELA	C. ALFREDO NOBEL		0015-45	5	15	5	3	3	240	12	45	180	24
AV. ALFREDO NOBEL	AV. ALBERT EINSTEIN	AV. GALO VELA		0015-45	5	15	5	3	3	240	12	45	180	24
AV. LA VALENCIA	AV. JULIO JARAMILLO	PASO LATERAL		0015-45	5	15	5	3	3	240	12	45	180	24
AV. PEDRO VASCONEZ	AV. INDOAMERICA	C. NEPTALI BANCHE		0012-65	4	12	5	3	3	300	12	45	225	24
AV. PEDRO VASCONEZ	AV. INDOAMERICA	C. MODESTO CHACON		0012-75	4	12	5	3	3	300	12	45	225	24
AV. PEDRO VASCONEZ	C. MODESTO CHACON	PASO LATERAL		0012-75	4	12	5	3	3	300	12	45	225	24
AV. PEDRO VASCONEZ	AV. RODRIGO PACHANG	AV. INDOAMERICA		0012-85	4	12	5	3	3	300	12	45	225	24
AV. JULIO CASTILLO	DR. ABEL BARRONA	C. DR. ABEL BARRONA		0015-45	3	9	5	3	3	300	12	45	135	24
AV. JULIO CASTILLO	AV. JOSE DE SAN MARTIN	AV. JOSE DE SAN MARTIN		0015-45	3	9	5	3	3	300	12	45	135	24
AV. CONDOR MIRADOR	AV. INTE. HUGO ORTIZ	AV. INDOAMERICA		0015-45	3	9	5	3	3	300	12	45	135	24
AV. INTE. HUGO ORTIZ	C. DESTACAMENTO TWINZA	AV. INDOAMERICA		0015-45	3	9	5	3	3	300	12	45	135	24
C. EL SAUCE	C. EL SAUCE	C. EL SAUCE		0015-45	3	9	5	3	3	300	12	45	135	24
AV. GUAYTAMBO	C. C. TUNGURAHUA	C. LA CEJA		0015-45	4	12	5	3	3	300	12	45	135	24
AV. GALO VELA	AV. BOLIVARIANA	AV. M. T. CERCON		0015-45	4	12	5	3	3	300	12	45	135	24
C. CARLOS R. INFANTE	AV. JULIO JARAMILLO	AV. LUIS A VALENCIA		0015-45	4	12	5	3	3	300	12	45	135	24
AV. PASTEUR	C. LUCIO CENICHA	PROYECT. C. ALVARO		0015-45	3	9	5	3	3	300	12	45	135	24
AV. PASTEUR	INTERC. TERREMOTO	C. LUCIO CENICHA		0015-45	3	9	5	3	3	240	12	45	180	24
AV. ARELLANO	AV. MANUELA SAENZ	C. FRANCISCO FLOR		0015-45	4	12	5	3	3	300	14	40	180	30
AV. LAS AMERICAS	REDONDEL CUMANZA	MONUMENTO J. MONTALVO		0015-45	4	12	5	3	3	300	12	45	180	30
AV. BOLIVARIANA	AV. LOS CHAGOSIS	AV. GALO VELA		0015-75	3	9	5	3	3	200	8	75	375	24
AV. BOLIVARIANA	AV. LOS CHAGOSIS	AV. GALO VELA		0015-75	3	9	5	3	3	200	8	75	375	24
AV. INDOAMERICA	EUROPA	INTERC. QUEBRADA BECA		0015-75	5	15	5	3	3	350	14	75	375	24
		BARRANQUILLA												

VIAS COLECTORAS

VIA PRINCIPAL	DESDE	TRAMO	HASTA	NORMATIVA	ALTURA MÁXIMA		RETORNOS MÍNIMOS			LOTE	FRENTE	COS %	COS % TOTAL	[m ²] / [m ²] INDICE DE HABITABILIDAD
					PISOS	METROS	F	L	P					
AV. DE LAS AMERICAS	C. GUATEMALA	AV. GONZALEZ SUAREZ		0013-75	4	12	5	3	3	250	8	75	300	24
AV. DE LAS AMERICAS	C. GUATEMALA	REDONDEL J. MONTALVO		0013-45	4	12	5	3	3	240	12	45	180	24
AV. GONZALEZ SUAREZ	AV. LAS AMERICAS	AV. UNIDAD NACIONAL		0015-75	5	15	5	3	3	250	8	75	375	24
AV. UNIDAD NACIONAL	AV. GONZALEZ SUAREZ	AV. HERRERO ALBORNOZ		0013-45	4	12	5	3	3	250	8	75	375	24
AV. LOS CHAGOSIS	AV. BOLIVARIANA	AV. PICHINCHA		0013-75	4	12	5	3	3	300	12	45	180	24
AV. LOS CHAGOSIS	AV. PICHINCHA	AV. JULIO JARAMILLO		0013-45	4	12	5	3	3	300	12	45	180	24
AV. LOS CHAGOSIS	AV. JULIO JARAMILLO	C. RUBEN USUGULLAS		0015-45	5	15	5	3	3	350	14	40	300	24
AV. SIXTO MARIA DURAN	C. RUBEN USUGULLAS	AV. LUIS ANIBAL GRANJA		0015-45	5	15	5	3	3	350	14	40	300	24
AV. SIXTO MARIA DURAN	AV. LUIS ANIBAL GRANJA	PASO LATERAL		0015-45	3	9	5	3	3	300	12	45	135	24
AV. ANTONIO C. GALO	AV. ATAHUALPA	AV. MANUELA SAENZ		0015-45	4	12	5	3	3	300	12	45	180	24
AV. BURNINELLI	AV. LOS CHAGOSIS	AV. ATAHUALPA		0015-45	4	12	5	3	3	200	10	45	180	18
AV. LEONIDAS PLAZA	AV. ATAHUALPA	AV. JULIO JARAMILLO		0015-45	5	15	5	3	3	300	14	40	200	30
AV. LOS ZITIS	AV. LOS CHAGOSIS	AV. BOLIVARIANA		0015-45	3	9	5	3	3	200	10	45	135	24
AV. ANABLE ORTIZ	AV. JULIO JARAMILLO	AV. BOLIVARIANA		0015-45	5	15	5	3	3	300	14	40	200	30
AV. PLAYON	AV. BOLIVARIANA	AV. ALBERT EINSTEIN		0015-45	4	12	5	3	3	240	12	45	180	24
C. BENJAMIN FRANKLIN	AV. ALBERT EINSTEIN	C. THOMAS ALBA EDISON		0015-45	4	12	5	3	3	240	12	45	180	24
C. BENJAMIN FRANKLIN	C. THOMAS ALBA EDISON	C. ALFREDO NOBEL		0015-45	4	12	5	3	3	240	12	45	180	24
LUIS A VALENCIA	AV. JULIO JARAMILLO	AV. ALBERT EINSTEIN		0015-45	4	12	5	3	3	350	14	40	300	24
AV. L. ANIBAL GRANJA	AV. BOLIVARIANA	AV. ATAHUALPA		0015-45	4	12	5	3	3	300	12	45	180	24
VIA SAN FRANCISCO	AV. SIXTO MARIA DURAN	AV. GALO VELA		0015-45	4	12	5	3	3	300	12	45	180	24
MARCO TULLIO CECERON	AV. GALO VELA	C. BEO BELLI		0015-45	3	9	5	3	3	300	12	45	135	24
AV. EDM. CHRIBRODA	C. DESTACAMENTO TWINZA	AV. INDOAMERICA		0015-45	3	9	5	3	3	200	10	45	135	24
AV. EDM. CHRIBRODA	C. DESTACAMENTO TWINZA	AV. INTE. HUGO ORTIZ		0015-45	3	9	5	3	3	300	12	45	135	24
C. ARENILLAS	C. CONDOR MIRADOR	AV. INDOAMERICA		0015-45	2	6	10	5	5	1500	25	15	30	80
AV. 22 DE ENERO	AV. RODRIGO PACHANG	C. PABLO GARAYTES		0015-45	3	9	5	3	3	300	12	45	135	24
C. ALBARROSO	C. LA CEJA	C. CANA GUADUA		0015-45	3	9	5	3	3	300	12	45	135	24
AV. EL CONDOR	C. LAS TRÉS CARABELAS	AV. REAL AUDIENCIA		0015-75	4	12	5	3	3	200	8	75	375	24

VIAS LOCALES

VIA PRINCIPAL	DESDE	TRAMO	HASTA	NORMATIVA	ALTURA MÁXIMA		RETORNOS MÍNIMOS			LOTE	FRENTE	COS %	COS % TOTAL	[m ²] / [m ²] INDICE DE HABITABILIDAD
					PISOS	METROS	F	L	P					
C. LA DELICIA	AV. RODRIGO PACHANG	AV. GUAYTAMBO		0015-45	5	15	5	3	3					

NORMATIVA DE OCUPACION Y EDIFICACION PARROQUIAL										FRACCIONAMIENTO		
PIEZA URBANA PAR1	CABECERA PARROQUIALES	NORMATIVA	ALTURA MAXIMA		RETIROS MINIMOS			COB% DE HABITABILIDAD		LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	
			PISOS	METROS	F	L	P	P.B.	TOTAL			
PR5-PU01	SANTA ROSA	006-75	2	6	0	0	3	75	150	24	240	10
PR5-PU02		009-75	3	9	0	0	3	75	225	24	300	10
PR5-PU04		5A6-45	3	9	5	3	3	40	120	24	300	10
PR5-PU01	QUISAPINCHA	006-75	2	6	0	0	3	70	140	24	200	10
PR5-PU02		009-75	3	9	0	0	3	70	210	24	300	10
PR5-PU03		5A6-40	2	6	5	3	3	35	70	24	360	16
PR12-PU01	TOTORAS	006-75	2	6	0	0	3	75	150	24	240	10
PR12-PU02		009-75	3	9	0	0	3	75	225	24	300	10
PR12-PU03		5A6-35	2	6	5	3	3	35	70	24	360	16
PR11-PU01	HUACHI GRANDE	009-75	3	9	0	0	3	75	225	24	300	10
PR11-PU02		0012-75	4	12	0	0	3	75	300	24	360	16
PR9-PU01	PILAHUIN	006-75	2	6	0	0	3	70	140	24	200	10
PR9-PU02		009-75	3	9	0	0	3	70	210	24	300	10
PR9-PU03		5A6-40	2	6	5	3	3	35	70	24	360	16
PR7-PU01	PASA	006-75	2	6	0	0	3	70	140	24	200	10
PR7-PU02		009-75	3	9	0	0	3	70	210	24	300	10
PR7-PU03		5A6-40	2	6	5	3	3	35	70	24	360	16
PR6-PU01	SAN FERNANDO	006-75	2	6	0	0	3	70	140	24	200	10
PR6-PU02		009-75	3	9	0	0	3	70	210	24	300	10
PR10-PU01	J.B. VELA	006-75	2	6	0	0	3	70	140	24	200	10
PR10-PU02		009-75	3	9	0	0	3	70	210	24	300	10
PR2-PU01	UNAMUNCHO	006-75	2	6	0	0	3	70	140	24	200	10
PR2-PU02		009-75	3	9	0	0	3	70	210	24	300	10
PR1-PU01	CUNCHIBAMBA	006-75	2	6	0	0	3	70	140	24	200	10
PR1-PU02		009-75	3	9	0	0	3	70	210	24	300	10
PR4-PU01	AMBATILLO	006-75	2	6	0	0	3	70	140	24	200	10
PR4-PU02		009-75	3	9	0	0	3	70	210	24	300	10
PR3-PU01	C. FERNANDEZ	006-75	2	6	0	0	3	70	140	24	200	10
PR3-PU02		009-75	3	9	0	0	3	70	210	24	300	10
PR13-PU01	MONTALVO	006-75	2	6	0	0	3	70	140	24	200	10
PR13-PU02		009-75	3	9	0	0	3	70	210	24	300	10

NOTA: CORREDOR URBANO DE LA PANAMERICANA NORTE, SUR Y VIA A BAÑOS MANTENDRÁ UN RETIRO PARA CERRAMIENTO DE 25m DEL EJE DE LA VIA
El retiro frontal será de 10 metros desde el eje de la vía
Las cubiertas serán inclinadas, sin volados.

Título IV NORMAS DE PROCEDIMIENTO

Capítulo I DE LA ACTUACIÓN PROFESIONAL

Art. 111.- De los profesionales.-

1.- Para que un arquitecto pueda realizar trabajos de arquitectura y urbanismo que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en la Municipalidad de Ambato. Tales trabajos se realizarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Arquitectura y su reglamento.

2.- Para que un ingeniero civil pueda realizar trabajos de diseño de ingeniería, sea estructural, sanitaria, vial, que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en la Municipalidad de Ambato. Los trabajos de Ingeniería Civil se realizarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Ingeniería Civil.

3.- La Municipalidad determinará los casos que requiera la actuación de otros profesionales especializados para diseños específicos de acuerdo a sus competencias en: ingeniería eléctrica, electrónica, mecánica, de comunicaciones, ambiental y otros, para cuyo efecto se requerirá, estar registrados en la Municipalidad de Ambato y actuarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente.

4.- Para trabajos de construcción en el cual se requiera autorización municipal debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un arquitecto o ingeniero civil en calidad de Director de Obra, registrado en la Municipalidad de Ambato, de acuerdo a las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional.

5.- Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario y el arquitecto, ingeniero y profesional calificado y deben indicarse también sus nombres, direcciones y números de registro de acuerdo a las leyes de Ejercicio Profesional.

6.- La dirección y ejecución de los trabajos de una obra hasta su total terminación deberá hallarse a cargo de uno de los profesionales asignados para tal efecto en este artículo, el mismo que será responsable por:

- a).-Perjuicios a las edificaciones o predios aledaños;
- b).-Falta de precauciones en la construcción o en la calidad de los materiales empleados que puedan afectar a terceros;
- c).-Alteración de los planos aprobados;
- d).-Inobservancia a las disposiciones de la presente ordenanza; y,
- e).-Si el propietario cambia de director de obra o constructor, presentara una notificación al Departamento de Planificación Municipal, de acuerdo con el formulario que para este caso proveeré dicha oficina, firmado por el profesional que se haga cargo de la obra.

7.- Las planimetrías deberán ser realizadas por un arquitecto, ingeniero civil, ingeniero agrónomo, topógrafo, o cualquier profesional calificado; y en el caso de bienes inmuebles ubicados en el sector rural, y de ser pertinente a pedido de la Municipalidad, serán avaladas por el Presidente del Cabildo o de la Junta Parroquial.

Art. 112.- Del registro municipal de los profesionales.- Para que los profesionales citados en los artículos anteriores, puedan registrarse en la Municipalidad de Ambato, se requiere que ostenten título profesional debidamente otorgado por las universidades y escuelas politécnicas del Ecuador certificado por el CONESUP. La Municipalidad a través del Departamento de Planificación, extenderá al profesional un carné que acredite su correspondiente registro. Los registros municipales de profesionales, efectuados con anterioridad a la aprobación y vigencia de esta ordenanza, tienen plena validez.

Capítulo II DE LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES

Sección I DE LOS PROCEDIMIENTOS

Art. 113.- De los trabajos que requieren aprobación y autorización municipal.- El fraccionamiento territorial realizado mediante proyectos de lotización, de reestructuración parcelaria, o de urbanización, la integración de parcelas, la construcción de nuevas edificaciones, la ampliación, modificación, reparación, derrocamiento o reconstrucción de edificaciones existentes, cerramientos, requiere de aprobación y autorización municipal a través del Departamento de Planificación; para lo cual se debe cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en esta ordenanza, en el código de la construcción y en el Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.

Art. 114.- De la obligatoriedad de presentar planos.- Todos los trabajos señalados en el artículo 113 de esta ordenanza, requieren de la presentación de planos definitivos para su ejecución. Se exceptúan de esta disposición, los siguientes:

- a) Modificaciones o reparaciones de construcciones existentes, en un área que no exceda de 30 metros cuadrados;
- b) Construcción de cerramientos; y,
- c) Obras de reparación total o parcial de cubiertas.

Si se trata de aumentos, en sentido horizontal o vertical, y cualquiera sea su superficie, si se requerirá de los planos correspondientes de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Las reparaciones y modificaciones que impliquen cambios de uso en la edificación o en el predio, y cambios en las

fachadas, igualmente requerirán de la presentación de planos.

Sección II DE LOS INFORMES

Art. 115.- **Formulación de pedido.**- El interesado presentare la solicitud con la documentación requerida para cada tramite pertinente. Si la documentación estuviera incompleta, el funcionario correspondiente pedirá completarla.

Queda prohibida la exigencia de documentos o informaciones ajenos a la naturaleza del pedido y que no estén expresamente establecidos en esta ordenanza y en la ley.

Art. 116.- **Informe técnico.**- Recibido el tramite se realizará las verificaciones y se recabaran los informes técnicos para establecer si aquello que se solicita esta de acuerdo a las normas vigentes. El funcionario encargado del tramite emitirá el respectivo informe técnico.

Art. 117.- **Certificaciones.**- El Ilustre Municipio de Ambato a través del Departamento correspondiente otorgara certificaciones de los informes a petición del interesado.

Art. 118.- **Del certificado de normas particulares.**- El o los interesados, deberán obtener de la Municipalidad de Ambato, el Certificado de Normas Particulares, documento que contiene los datos del propietario, ubicación, áreas construidas, especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, como son: lote y frente mínimo, afectación por vías, áreas de protección de riveras de ríos, quebradas y otras especiales; especificaciones obligatorias para la construcción de un edificio, su altura máxima, los retiros obligatorios, los usos, factibilidad de servicio de infraestructura y además las regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por el poliducto, acueducto, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección, este certificado, tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición.

Art. 119.- **Requisitos.**- Para la obtención del Certificado de Normas Particulares y replanteo de línea de fabrica, el usuario deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Formulario del certificado de normas particulares y replanteo;
- b) Copia de la carta del impuesto predial del año en curso;
- c) Copia de escrituras; y,
- d) Copia del plano de división y resolución de Concejo en caso de lotes que provengan de división, siempre y cuando estos datos no consten en la escritura.

Art. 120.- **Informe de compatibilidad de usos.**- Previo al funcionamiento de una nueva actividad / establecimiento o al cambio de uso, dentro del cantón Ambato el Departamento de Planificación otorgara el informe de compatibilidad y factibilidad de implantación del uso, de acuerdo al cuadro de usos de suelo y sus relaciones, que se encuentran especificadas en el artículo 62 de la presente ordenanza

Art. 121.- **Requisitos.**- Para la obtención del informe de compatibilidad de uso de suelo, (comercio, industria y equipamiento) el usuario deberá presentar los siguientes documentos:

- a. Solicitud dirigida al señor Alcalde Cantonal;
- b. Certificado de normas particulares;
- c. Localización exacta del predio en escala uno a mil con referenda de calles, avenidas, aceras; y,
- d. Especificar el tipo de comercio, industria o equipamiento que desea instalar. El informe de compatibilidad tendrá validez de 60 días plazo.

Art. 122.- **Permiso ambiental.**- Es un certificado de cumplimiento de las disposiciones legales previstas en el marco legal pertinente, otorgado por la Dirección de Higiene de la Ilustre Municipalidad de Ambato.

Para la implantación de edificaciones en suelo urbano, urbanizable, tipo residencial, comercial y de servicios de ciudad, industrial y de equipamiento, se requirieran estudios ambientales, siempre que el proyecto tenga más de 10.000 metros cuadrados de construcción o para proyectos de habilitación del suelo cuando los predios tengan superficies superiores a 30.000 metros cuadrados.

Art. 123.- **Requisitos.**- Se presentará a la Dirección de Higiene y Medio Ambiente la siguiente documentación con las firmas del responsable del proyecto y del propietario.

- a) Descripción detallada de la obra o actividad proyectada con su ubicación, superficie requerida, fases de construcción, montaje de instalaciones y de operación;
- b) Descripción detallada de los impactos que puede generar el proyecto y sus repercusiones en la zona a implantarse con sus alternativas para evitar o minimizar su incidencia;
- c) Informe de compatibilidad para los usos residencial, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento, según el caso;
- d) Memoria ambiental con el fin de determinar los posibles conflictos por su localización y generación de ruido, malos olores, emisiones de gases y partículas, etc. en el proceso constructivo; y,
- e) Estudio de la imagen urbana y del paisaje

Capítulo III

DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO Y ARQUITECTURA

Sección I

DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Art. 124.- **Definiciones.**- (Reformado por la Ord. s/n, R.O. 466-S, 11-IV-2019).-La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de división del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso y ocupación de suelo establecidas en el POT-Ambato y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo

La habilitación del suelo, parcelación o fraccionamiento comprende los siguientes tipos:

1. URBANIZACIÓN:

Es un terreno urbano o urbanizable de la ciudad de Ambato o de sus cabeceras parroquiales, dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público, dotado

de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Toda propuesta de división será considerada como urbanización cuando por razón del fraccionamiento, se requiera por parte del propietario o promotor, de la planificación de una o mas vías, sean peatonales o vehiculares, llámense éstas, pasajes o entradas comunales, particulares, familiares o privadas.

2. LOTIZACIÓN:

Es la división de un terreno urbano o urbanizable en dos o mas lotes, y que todos deban dar frente a alguna vía pública existente o cuyo proyecto haya sido aprobado por la Municipalidad, en la que no se requerirá por tanto, la planificación de nuevas vías. En caso de no existir infraestructura pública, se exigirá al propietario o promotor, al menos aperturar la vía frente a los lotes propuestos, en la parte correspondiente a su predio sometido a fraccionamiento.

3. PARCELACIÓN AGRÍCOLA:

Se considera parcelación agrícola a la división de un terreno en dos o más lotes situados en suelo no urbanizable, destinados a vegetación natural, cultivos o explotación agropecuaria. En suelos no urbanizables de uso agrícola el área mínima de fraccionamiento será: 750m² hasta la cota 3.300 m.s.n.m.

Sobre la cota 3.300 m.s.n.m., no se permitirá fraccionamiento alguno.

Sección II DEL PERMISO PARA FRACCIONAMIENTO

Art. 125.- **Alcance.**- Para los fraccionamientos que se realicen dentro de los límites del cantón Ambato, el Concejo Municipal de Ambato aprobara mediante resolución; el permiso de fraccionamiento (urbanización, lotización) el cual será emitido previo informe del Departamento de Planificación y el dictamen de la Comisión de Planeamiento, cuando el caso lo amerite.

En el caso de fraccionamientos (urbanización, lotización, parcelación agrícola), se permitirá la tolerancia de un lote por cada diez que no cumpla con el área mínima, con un porcentaje del hasta un 10% menos tanto en área como en frente mínimo.

Art. 126.- **Procedimiento para la aprobación de urbanizaciones.**- El procedimiento para obtener el permiso para urbanizaciones contemplara las siguientes etapas en los que, de cumplir con los requisitos, se emitirán los informes aprobatorios. El resultado de cada etapa se concluirá en el término máximo de diez (10) días laborables:

Informe de aprobación de anteproyecto; y,
Informe de aprobación del proyecto definitivo.

Art. 127.- **Informe de anteproyecto.**- Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto, se debe presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida al Director del Departamento de Planificación, en formulario existente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común y del arquitecto planificador;

b) Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad del predio a urbanizar;

c) Certificado de normas particulares;

d) Plano topográfico del predio en escala uno a mil o uno a quinientos, en el que conste la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, acueductos y

polidúctos;

e) En caso de que el predio esté afectado o limite con quebradas, ríos o acueductos, el propietario se sujetara a lo dispuesto en la planificación del uso y limite de quebradas, ríos y acueductos; en caso de no existir esta planificación en el sector requerirá de un informe previo de la Sección Control Urbano, mismo que se emitirá en el término máximo de 5 días laborables a partir de la petición;

f) Dos copias del anteproyecto de urbanización, a escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:

- Ubicación a escala que sea legible.

Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.

- Diseño vial integrado al sector.
- División en lotes producto del diseño urbanístico.
- Equipamiento comunal y áreas verdes o área municipal.
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de los lotes con una numeración continua, y superficie.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación (plataforma, pieza urbana, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario. El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años;

g) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se adjuntara la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad;

h) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntara la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación; e,

i) En el diseño de urbanizaciones, sus calles deberán integrarse con el plan vial periférico, dando como resultado un plan vial integral y público, excepto las vías que por su concepto y contexto sean internas y propias de la urbanización.

Art. 128.- Informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización.- Para la concesión del informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización, se deberá presentar al Departamento de Planificación, la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida al Alcalde Cantonal en formulario existente, finada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador;

b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad;

c) Certificado de normas particulares;

d) Informe del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada);

e) Memoria técnica grafica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: Antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, presupuesto y especificaciones técnicas, así

como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentara en una lamina de formato INEN, en los tamaños que establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo;

f) Informes y planos aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y teléfono (originales o copias certificadas);

g) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntara la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación;

h) Propuesta de garantías que otorgara el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras;

i) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;

j) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas;

k) Permiso ambiental; y,

l) Siete copias del proyecto de urbanización, escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:

- Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será uno a veinticinco mil con coordenadas del Instituto Geográfico Militar.

- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.

- Diseño vial integrado al sistema vial del sector.

- División en lotes producto del diseño urbano.

- Equipamiento comunitario y áreas recreativas.

- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.

- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie.

- Cronograma valorado de obras.

- Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (plataforma, pieza urbana, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.

El proyecto aprobado tendrá una validez de tres años.

Art. 129.- **Urbanizaciones de interés social.**- El procedimiento para obtener el permiso para una urbanización de interés social, contemplara todos los procesos anteriormente anotados, y se sujetara a la ordenanza para la aprobación de programas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización con viviendas progresivas.

Art. 130.- **Planos modificatorios de urbanización.**- Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al señor Alcalde Cantonal por el o los propietarios, o por su procurador común o representante legal;
- b) El original del permiso de urbanización, ordenanza o resolución otorgada por el Concejo Municipal;
- c) Un juego de planos aprobados;
- d) Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios; y.
- e) Siete copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil o uno quinientos, sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos.

Art. 131.- Control de las urbanizaciones.- Para el control de las urbanizaciones la Municipalidad de Ambato de manera obligatoria, realizara las siguientes inspecciones:

- a. Replanteo de ejes viales nivelados;
- b. Cuando se hayan construido los bordillos de las aceras y las redes eléctricas y telefónicas;
- c. Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la empresa correspondiente;
- d. Antes de colocar la capa de rodadura de las vías; y,
- e. Cuando las obras de urbanización hayan concluido.

Art. 132.- Recepción de urbanizaciones.- La Municipalidad de Ambato procederá a la recepción en el momento en que estén concluidas las siguientes obras:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado, con conexión a los lotes y a las redes de servicio público;
- b) Construcción de calzadas, aceras, parterres, bordillos y áreas ajardinadas y arborizadas;
- c) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico;
- d) Construcción y habilitación de áreas verdes y parques;
- e) Construcción e instalación del sistema telefónico; y,
- f) Señalización de lotes que comprende el amojonamiento en forma clara y visible.

Art. 133.- Cancelación de hipoteca por garantía de obras.- Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del Municipio, previo dictamen técnico del Departamento de Planificación. Para el caso de urbanizaciones de interés social, en el caso de cancelación de hipotecas, también se sujetara a lo que dictamina la ordenanza para la aprobación de programas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización y programas de urbanización con viviendas progresivas.

Art. 134.- Procedimiento para la entrega-recepción de obras de urbanización.- La Municipalidad de Ambato, previa a la entrega recepción de las obras de urbanización solicitara a las empresas de servicios que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes fueren

favorables, el departamento legal elaborara el acta de entrega recepción de las obras, para que sea suscrita por el departamento respectivo en representación de la Municipalidad de Ambato y por el propietario de la urbanización o su representante legal y se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el tramite del levantamiento de la hipoteca o devolución de la garantía de obra.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuere desfavorable, la Ilustre Municipalidad hará conocer por escrito al propietario, o su representante legal y/o al Director de la obra los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente

En urbanizaciones con un máximo de 10 lotes no será necesario dejar como garantía la hipoteca de lotes; la entrega de de la resolución de Concejo no se concretara hasta cuando se constate la ejecución de obras de infraestructura.

Art. 135.- Requisitos para aprobación de lotizaciones y urbanizaciones con máximo de 10 lotes.- El Departamento de Planificación de la Municipalidad de Ambato previo informe legal y técnico, emitirá los informes de lotizaciones y reestructuraciones parcelarias al Concejo Municipal el mismo que aprobara en una sesión y para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde Cantonal en formulario existente municipal, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador;
- b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad;
- c) Certificado de normas particulares;
- d) Certificado de factibilidad de servicio otorgado por la EMAPA, en caso de no existir infraestructura;
- e) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad;
- f) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntara la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación;
- g) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso; y,
- h) Seis copias de planos de la división o la reestructuración parcelaria elaboradas en escala uno a mil, uno a quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido.

La propuesta de división ira sobre el plano topográfico georeferenciado del predio conteniendo:

- a) Ubicación a una escala máxima de uno a veinticinco mil con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;
- b) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- c) División en lotes producto del diseño urbanístico;
- d) Equipamiento comunal y áreas verdes;
- e) Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;

- f) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a lotizar, área útil, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
- g) Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (plataforma, pieza urbana, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales; y,
- h) En caso de reestructuración parcelaria se adjuntara la documentación pertinente de los lotes involucrados, sin perjuicio de que la misma sea impuesta por el Municipio previa notificación a los propietarios.

El proyecto aprobado tendrá una validez de tres años, de acuerdo al artículo 278 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 136.- Planos modificatorios de lotizaciones.- Para la aprobación de planos modificatorios de las lotizaciones, el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al señor Alcalde Cantonal por el o los propietarios, o por su procurador común o representante legal;
- b) El original del permiso de lotización, ordenanza o resolución otorgada por el Concejo Municipal;
- c) Un juego de planos aprobados;
- d) Memoria grafica y escrita justificativa de los cambios;

Y.

- e) Seis copias del proyecto modificado de la lotización en escala uno a mil o uno quinientos, sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos.

Art. 137.- Requisitos para aprobación de parcelaciones agrícolas.- El Departamento de Planificación de la Municipalidad de Ambato previo informe legal y técnico, emitirá los informes de parcelaciones agrícolas al Concejo Municipal el mismo que aprobara en una sesión y para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde Cantonal en formulario existente municipal, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador;
- b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad;
- c) Certificado de normas particulares;
- d) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad;
- e) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntara la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación;
- f) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso; y,
- g) Seis copias de planos de la división elaboradas en escala uno a mil, uno a

quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido.

La propuesta de división ira sobre el plano topográfico georeferenciado conteniendo:

- 1) Ubicación a una escala máxima de uno a veinticinco mil con coordenadas del Instituto Geográfico Militar.
- 2) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- 3) División en lotes producto del diseño urbanístico.
- 4) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a lotizar, área útil, área de afectación, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie.
- 5) Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (plataforma, pieza urbana, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.

El proyecto aprobado tendrá una validez de tres años.

Art. 138.- Áreas y frentes mínimos.- Cuando un predio se halle afectado por trazados viales de la Municipalidad y a consecuencia de ello quede dividido en dos o mas cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos para el sector, y si alguno de los cuerpos resultare con una superficie inconstruible esta quedara a favor del Municipio, imputable al área de cesión.

Art. 139.- Prohibiciones.- Se prohíben divisiones que afecten la integridad de una edificación y su continuidad estructural.

Art. 140.- Equipamiento comunal y áreas verdes.- En todo proyecto de urbanización y lotización los propietarios están obligados a ceder gratuitamente a favor de la Municipalidad, a mas de las vías proyectadas por el propietario, un área para la implantación de equipamiento comunal y áreas verdes equivalente al quince por ciento (15%) del área útil del terreno.

En caso de que existiere afectación por planes viales municipales vigentes, el porcentaje de afectación mas el porcentaje de cesión no sobrepasara del 20% del área útil.

Cuando el porcentaje de cesión sea menor al lote mínimo del sector, los propietarios pagaran esta obligación en dinero en efectivo, y de acuerdo al avalúo municipal. En casos especiales, el pago en efectivo del porcentaje de cesión, podrá realizarse en dividendos hasta por un plazo máximo de seis meses.

En el caso de que la afectación supere el 15%, no dejara porcentaje de cesión.

No se exigirá el porcentaje de cesión en los siguientes casos:

Quando el predio a dividirse, haya sido anteriormente sometido a una división y haya cancelado el porcentaje de cesión establecido, y se mantenga el titular original, y por una sola vez; y,

Quando las divisiones del predio las ocasionare el cruce de una vía pública planificada por el Municipio.

Art. 141.- Informe legal, áreas verdes y comunales.- El Departamento de Planificación del Ilustre Municipio de Ambato remitirá el informe técnico, luego de haber recabado del Departamento Jurídico Municipal el informe en el que se

analizara los títulos escriturarios y demás documentos legales presentados con el que justifican la propiedad de todo el predio sometido a fraccionamiento, con la salvedad de las tolerancias permitidas que se indican en el artículo 143 de esta ordenanza.

En el informe técnico del Departamento de Planificación se incluirá la verificación física de las áreas verdes y comunales a ser entregadas por los lotizadores a la Municipalidad. Con los informes señalados, el Departamento de Planificación emitirá el informe correspondiente para conocimiento y aprobación del Ilustre Concejo Cantonal.

Con la resolución de Concejo respectiva, el Departamento Jurídico se encargara del tramite jurídico administrativo para la transferencia de dominio de áreas verdes y comunales al Ilustre Municipio de Ambato conforme a lo previsto en el artículo 210 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.- El resumen anual del inventario de estos bienes estará a cargo del Departamento de Planificación, el mismo que informara al Ilustre Concejo Cantonal para su ratificación.

Art. 142.- Protocolización de la resolución u ordenanza.- Luego de la resolución por parte del Concejo Cantonal, la Secretaria General del Concejo enviara al Archivo General la documentación y una copia del plano aprobado y entregara las seis copias restantes a los siguientes departamentos: de Planificación, de Avalúos y Catastros, Jurídico, al Registrador de la Propiedad, y dos al propietario. El Departamento de Obras Públicas Municipales, señalara los costos de urbanización y lotización anualmente; el Departamento de Avalúos y Catastros informara sobre el avalúo de los predios a urbanizarse y lotizarse con el fin de determinar el costo de las garantías por las obras de infraestructura.

Estas garantías deberán ser rendidas previo al despacho de la ordenanza o resolución de aprobación de la urbanización o lotización, bajo la responsabilidad del Departamento Jurídico Municipal.

La resolución del Concejo Cantonal de Ambato se protocolizara en una Notaria del cantón y se inscribirá en el registro de la propiedad. Tal documento una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras si las hubiere y servirá de titulo de transferencia de dominio de las áreas de uso privado, público y comunal a favor del Municipio, incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse.

El urbanizador se obliga a entregar al Departamento Jurídico Municipal cuatro copias certificadas de las escrituras inscritas, así como una copia certificada para el archivo del Consejo Municipal.

Art. 143.- Diferencia de áreas y transferencia de dominio.-

a) En todos los casos de fraccionamiento en que existiera diferencias entre las dimensiones constantes en las escrituras públicas y las que constan en el proyecto de fraccionamiento se aceptara una tolerancia máxima de mes/menos, siete por ciento (7%) en las áreas urbanas y urbanizables del cantón y en mas/menos, quince por ciento (15%) en áreas no urbanizables agrícolas del cantón.

Si las diferencias excedieran a las tolerancias señaladas, los interesados en forma previa a la aprobación, sin perjuicio del pago de impuestos, justificaran legalmente el dominio de dichas diferencias, mediante escritura aclaratoria o rectificatoria en caso de existir las dos partes contratantes; si no existieren éstas, el propietario o interesado podrá realizar una declaración juramentada ante un Notario Público o Juez de lo Civil siempre y cuando el excedente no supere el 100% de lo señalado en la escritura pública. En caso de que la superficie excediere del porcentaje señalado deberá recurrir a los tramites judiciales pertinentes y obtener la correspondiente sentencia y realizar el trámite tributario respectivo;

b). En toda transferencia de dominio se respetara el precio establecido en la escritura, si ésta fuere mayor al avalúo municipal; si fuere menor los impuestos de alcabala y utilidad mínimos estarán referidos al avalúo real que consta en el catastro municipal.

En caso de transferencia de dominio, al existir diferencia en el área que esta transfiriendo el propietario y señalada en la escritura pública de dominio con respecto a la nueva escritura que se va a suscribir, se aplicaran, según el caso, las tolerancias señaladas en el literal a) de este artículo o justificaran legalmente el dominio de dichas diferencias mediante escritura aclaratoria o rectificatoria cuando existan las dos partes contratantes; si no existieren éstas, el propietario o interesado podrá realizar una declaración juramentada ante un Notario Público o Juez de lo Civil.

Para el caso de diferencia de áreas que se encuentran dentro del rango de tolerancia y poder rectificar las mismas, se deberá realizar una solicitud a la Dirección de Avalúos y Catastros acompañada de los requisitos respectivos.

Art. 144.- **Autoabastecimiento.**- Cuando no fuere posible que EMAPA dote a un sector; de agua potable y de alcantarillado, el fraccionamiento podrá ser autorizado, siempre que los beneficiarios de la misma construyan los sistemas hidrosanitarios respectivos de autoabastecimiento, los cuales deberán ser revisados y aprobados por dicha empresa

Art. 145.- **Revocatoria.**- El Consejo Cantonal podrá revocar las autorizaciones y aprobaciones de fraccionamiento si se comprueba que se han presentado datos falsos, como lo estipula la ley.

Sección III DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN

Art. 146.- **Definición de edificación.**- Es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable (vivienda agrícola según normativa), para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en el planeamiento vigente y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 147.- **Permiso de edificación.**- Es la autorización para desarrollar en un predio o predios, determinadas obras de nueva construcción, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 36 m², la que será emitida por el Departamento de Planificación, y que comprende por separado la emisión del informe de aprobación de planos y el permiso de construcción.

Art. 148.- **Procedimiento.**- El procedimiento para obtener el permiso de edificación contemplara las siguientes etapas en las que, de cumplir con los requisitos, se emitirán los informes aprobatorios. El resultado de cada etapa se informara a los solicitantes en el término máximo de diez (10) días laborables:

- a. Informe de aprobación de anteproyecto;
- b. Aprobación del proyecto definitivo; y,
- c. Permiso de construcción.

Art. 149.- **Informe de aprobación de anteproyecto.**- Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto de edificación, se debe presentar la siguiente documentación:

- a. Solicitud dirigida al Departamento de Planificación, en formulario existente;
- b. Certificado municipal de normas particulares y replanteo;

c. Un juego de planos en copia en el que conste claramente el anteproyecto en cuestión y en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de esta ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo; y,

d. Para el caso de edificaciones especiales (gasolineras, estaciones de servicio, industrias, etc.) deberá presentar además el informe de compatibilidad y factibilidad de implantación.

El informe del anteproyecto tendrá validez por un año y es de carácter informativo.

Art. 150.- Aprobación del proyecto definitivo.- Para la aprobación de los planos de edificación se presentaren los siguientes documentos:

a. Informe de aprobación de anteproyecto;

b. Hoja de estadística de la construcción (INEC);

c. Comprobante de pago de contribución del 1 por 1000 por concepto de planificación al Colegio de Arquitectos;

d. Copia de la carta de pago al predio urbano-rústico actualizado;

e. Copia de la cédula de identidad del propietario;

f. Dos juegos de planos arquitectónicos (copias heliográficas) con respaldo digital y en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de esta ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo;

g. Dos juegos de planos estructurales (copias heliográficas) con respaldo digital; y,

h. En edificaciones con áreas de 1000 m² o mas de construcción, p a 10 unidades de vivienda deberá adjuntarse a lo indicado lo que establece el artículo 9 sección cuarta de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 151.- Copias certificadas de planos.- El Departamento de Planificación de la Municipalidad otorgara copias certificadas de los planos que se hubieren aprobado, para lo cual el interesado presentara:

a. Solicitud dirigida al Departamento de Planificación en formulario existente, por el o los propietarios o su procurador común; y,

b. Comprobante de pago de un valor equivalente al diez por ciento de la tasa de aprobación original.

Art. 152.- Modificaciones y actualización a los planos aprobados.- Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, el índice de edificabilidad, altura de edificación, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes si las hubiere; el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

a. Solicitud dirigida al Departamento de Planificación en formulario existente;

b. Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;

c. Certificado de normas particulares;

d. Original o copias certificadas de los planos aprobados;

e. Dos copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;

f. Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de la totalidad de los condóminos, tal como establece la Ley de Propiedad Horizontal; y,

g. Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

Art. 153.- Permisos de construcción.- Para la emisión del permiso de construcción para edificaciones se presentaren los siguientes documentos:

a. Planos aprobados de la edificación (arquitectónicos, estructurales y especiales en caso de ser necesario).Informe de aprobación; y,

b. Formulario de aprobación.

El constructor esta obligado a colocar un letrero en el predio en que se va a construir; en él debe constar la identificación del proyecto, nombre de los proyectistas arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y el número del permiso de edificación.

El propietario esta obligado a mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales aprobados.

Toda obra en proceso de construcción deberá ser protegida con cerramiento o vallas provisionales de seguridad.

En edificaciones existentes, para la obtención del permiso de remodelación/ampliación deberán presentar los siguientes documentos:

1) Informe de la Unidad Central de Archivo Municipal sobre la existencia de planos estructurales y planos de construcción. De no existir los informes, el responsable de la ejecución de la remodelación/ampliación, garantizara la estabilidad de la construcción con la presentación de los estudios pertinentes.

2) Informe de la Unidad de Patrimonio Municipal sobre la factibilidad de la construcción propuesta, cuando ésta afectare un bien patrimonial.

Art. 154.- Permiso de trabajos varios.- Para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones en los siguientes casos:

- Edificación nueva o ampliación hasta 36 m².

- Construcción de cerramientos.

- Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez obra nueva de ampliación, modificaciones en las fachadas cuando el área sujeta a esta intervención fuera menor a 36 m².

- Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, enlucido de paredes, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas y sanitarias, pisos.

El Departamento de Planificación de la Municipalidad emitirá el permiso de trabajos varios, el que será entregado en el término máximo de ocho (8) días laborables.

Art. 155.- Requisitos.- Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberá presentarse los siguientes documentos originales:

- a. .Escritura de la propiedad del inmueble;
- b. Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
- c.. Formulario para trabajos varios firmado por el o los propietarios;
- d.. Certificado municipal de normas particulares y replanteo;
- e.. Esquema de la zona de intervención en la edificación;
- f.. Descripción textual y grafica de los trabajos a realizarse;
- g.. Rubros a intervenirse; y,
- h. Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación.

Art. 156.- **Permiso para ocupación de acera y calzada.**- En edificios con ocupación del suelo sobre línea de fabrica o en aquellos con ocupación pareada o aislada que, por restricciones, en el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar se concederá de manera temporal la ocupación parcial de la acera y su calzada, de acuerdo a la ordenanza de ocupación de vía pública.

Sección IV DEL PERMISO DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 157.- **Alcance.**- Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que albergan 2 o mas unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

- Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal obtendrán el permiso en el Departamento de Planificación.

Art. 158.- **Requisitos.**- Para la aprobación de la declaratoria en régimen de propiedad horizontal deben presentarse al Departamento de Planificación Municipal los siguientes documentos originales.

- a. Solicitud firmada por el o los propietarios, o su procurador común;
- b. Certificado de Normas Particulares;
- c. Un juego completo de planos arquitectónicos aprobados;
- d. Proyecto de Reglamento Interno de Copropietarios, linderos, cuadro de áreas, y de alícuotas firmado por un profesional arquitecto;
- e. Copia certificada de la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad;
- f. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registro de la Propiedad;
- g. Comprobante de pago del impuesto predial; y,
- h. En caso de modificación a la declaratoria de propiedad horizontal se actuara de acuerdo al Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal.

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

Art. 159.- **Resultado del tramite.**- El Departamento de Planificación Municipal

emitira el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

a. Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al Departamento Legal para su análisis jurídico respectivo y se expedirá la autorización en el término máximo de diez (10) días laborables; y,

b. Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

Art. 160.- Inmuebles cuyos planos no han sido aprobados ni obtenido el permiso de construcción.- Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados y sin permiso de construcción el Departamento de Planificación emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes para lo cual presentare:

a. Levantamiento arquitectónico firmado por un arquitecto; y,

b. Informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil.

En caso de que la edificación cumpliera con las regulaciones vigentes se procederá de acuerdo con lo dispuesto en el artículo de esta ordenanza. En casos especiales se sujetara a lo que se ha determinado en el artículo 105 de la presente ordenanza, sin perjuicio de que se cumpla el artículo 473 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Sección V DEL PERMISO PARA IMPLANTAR MOBILIARIO URBANO

Art. 161.- Definición.- Son todos los elementos físicos que prestan un servicio a la colectividad, y que son compatibles con la fluidez y continuidad espacial del espacio público y debiendo estar ubicados adecuadamente. Toda obra pública o privada que genera espacio público deberá estar acompañada de un adecuado mobiliario urbano que apoye y vitalice su óptimo funcionamiento. Para su implantación e instalación, se obtendrá el permiso del Departamento de Planificación Municipal.

Art. 162.- Requisitos.- Para la obtención del permiso para mobiliario urbano el interesado debe presentar al Departamento de Planificación Municipal los siguientes documentos:

a. Solicitud dirigida al Departamento de Planificación Municipal con la propuesta económica del contrato de concesión en caso de ocupar espacio público;

b. Análisis de impacto ambiental; y,

c. Carpeta de información del mobiliario a implantarse conteniendo:

1) Ubicación a escala uno a mil.

2) Planos de detalles constructivos del mobiliario, con especificación del material a utilizarse y demás información que el solicitante creyere pertinente para mayor comprensión del proyecto.

Art. 163.- Resultado del tramite.- El Departamento de Planificación Municipal informara por escrito el resultado sobre la aprobación de la implantación del mobiliario en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

- Si no fuera aprobado, se informara al solicitante tal decisión con las justificaciones técnicas o legales pertinentes.

Sección VI DE LAS GARANTÍAS

Art. 164.- **Garantías que pueden aceptarse para urbanizaciones.-** El Municipio aceptara como garantías: Hipotecas, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, o depósitos en moneda de curso legal.

Art. 165.- **Garantía para urbanizaciones.-** En el caso de urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir una garantía a favor del Municipio de Ambato por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización a realizarse; para lo cual podrá hipotecar lotes de terreno a favor de la Municipalidad cuyo valor cubrirá el cien por ciento (100%) de las obras de urbanización, o mediante una de las garantías previstas en la Ley de Contratación Pública. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías. En las urbanizaciones calificadas como de interés social únicamente se hipotecaran los lotes como garantía de ejecución de las obras, en concordancia con la ordenanza para la aprobación de programas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización y programas de urbanización con viviendas progresivas. El Departamento Financiero vigilara la vigencia de las garantías previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su reglamento.

Art. 166.- **Urbanizaciones construidas por etapas.-** En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del Municipio una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

Art. 167.- **Devolución de la garantía por obras de urbanización.-** La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y esta haya sido recibida conforme lo dispuesto en esta ordenanza.

Art. 168.- **Por obras comunales en proyectos declarados en propiedad horizontal.-** Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de

infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, se exigirá su total culminación previo a la declaratoria de propiedad horizontal por parte del Concejo Cantonal.

Título V DEL CONTROL, INFRACCIONES Y SANCIONES TERRITORIALES

Capítulo I DEL CONTROL TERRITORIAL

Sección I REGLAS GENERALES

Art. 169.- **Orden y control territorial.-** La Municipalidad de Ambato adoptara las medidas tendientes a restaurar el orden urbano vulnerado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

Tienen competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de este libro los comisarios municipales.

Art. 170.- **Mantenimiento del control territorial.-** Para el mantenimiento del control territorial, se hara uso de los siguientes mecanismos:

- a. Participación de órganos formales de poder a través de las inspecciones,

permisos, autorizaciones y aprobaciones, o en la participación de la comunidad; y,

b. Sanciones.

Art. 171.- **Permisos.-**

a. Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación del suelo, movimientos de tierras, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la Administración Pública o entidades del sector público;

b. Las obras públicas; y,

c. Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos, de protección natural y aprovechamiento de recursos naturales.

Art. 172.- **Responsabilidad solidaria.-** Son responsables de las infracciones a esta ordenanza: El propietario, el planificador, el constructor de la obra, así también aquellos funcionarios que tengan que ver con aprobación y control de las construcciones en curso; quienes responderán solidariamente.

Si la responsabilidad recayera en una persona jurídica, habrá solidaridad entre esta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

Art. 173.- **Obligación adicional de reparar el daño causado.-** La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la conducta prohibida, reponer las cosas al estado anterior

antes de cometerse la infracción o en general realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para el restablecimiento del objeto urbano.

Art. 174.- **Circunstancias agravantes.-** Son agravantes la rebeldía y la reincidencia.

Art. 175.- **Prescripción.-** El tiempo de prescripción para las infracciones graves y las comunes serán de cuatro años. El tiempo de prescripción se cuenta desde que aparecen signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. Sin embargo, en las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

Art. 176.- **Denuncia.-** El proyectista o constructor responsable de trabajos que infrinjan la presente ordenanza, será denunciado por la Municipalidad o por la comunidad ante los tribunales de honor de los colegios profesionales, de ser pertinente, a los que esté afiliado, solicitando que se aplique la sanción que corresponda de acuerdo a sus leyes y reglamentos; sin perjuicio de la acción legal que corresponda a la naturaleza de su infracción.

Capítulo II DE LAS INSPECCIONES Y VERIFICACIONES TÉCNICAS

Sección I DEL PROCEDIMIENTO

Art. 177.- **Actuación de los comisarios municipales.-** Conocido por cualquier medio el supuesto cometimiento de una contravención por parte de un ciudadano, los comisarios municipales para el trámite y juzgamiento deberán sujetarse al reglamento de actuación de los comisarios municipales, capítulo segundo, expedido por el Concejo Cantonal.

Sección II
DEL EJERCICIO DE LA POTESTAD SANCIONADORA

Art. 178.- **Sanciones.**- Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se esta ejecutando en contravención de los planos aprobados o sin la aprobación de estos, la Municipalidad de Ambato a través de la Comisaría Municipal, suspenderé la obra hasta que el propietario o constructor justifiquen las modificaciones realizadas o la obtención del permiso, siguiendo el procedimiento correspondiente.

Si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados o sin ellos, o no se permiten las inspecciones o no se han justificado técnicamente las modificaciones, la Municipalidad de Ambato procederé de acuerdo a lo previsto en el Capítulo III Sección Tercera de las infracciones contempladas en esta ordenanza.

Capítulo III
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Sección I
DE LA COMPETENCIA

Art. 179.- **Competencia.**- Las competencias para conocer y sancionar las infracciones estan dadas en las disposiciones de la propia ordenanza.

Sección II
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 180.- **Infracciones.**- Son infracciones los actos imputables sancionados por este titulo.

Art. 181.- **Responsables.**- Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción. Serán sancionados según las normas establecidas en la Ley Orgánica de Servicio Civil y Carrera Administrativa los funcionarios o empleados municipales responsables de la realización de actos que contravengan las disposiciones de la presente ordenanza; sin menoscabo de la obligación de responder por los daños y perjuicios que su acción u omisión causen a particulares.

Art. 182.- **Penas aplicables.**- Son aplicables a los infractores de las disposiciones de este titulo, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a) Multa;
- b) Revocatoria de aprobación de planos;
- c) Revocatoria del permiso de construcción; y,
- d) Derrocamiento de la obra.

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables de acuerdo al caso, el derrocamiento de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

Sección III
DE LAS INFRACCIONES GENERALES

Art. 183.- **Sanciones.**- Los propietarios de urbanizaciones o lotizaciones que vendan

lotes o realicen construcciones, sin perjuicio de las responsabilidades determinadas en el Código de Procedimiento Penal y en los artículos 208 y 209 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, serán sancionados de la siguiente manera:

- a) En urbanizaciones o lotizaciones sin planos aprobados y que no respetan la ordenanza del sector serán sancionados con una multa de hasta tres (3) veces el valor del terreno, de acuerdo al valor real que determinara, en base a sus registros, la Dirección de Avalúos y Catastros;
- b) En urbanizaciones o lotizaciones que tienen planos aprobados, pero no respetan la normativa del sector, serán sancionados con una multa de hasta dos (2) veces el valor del terreno, de acuerdo al valor real que determinara, en base a sus registros, la Dirección de Avalúos y Catastros; y,
- c) En urbanizaciones o lotizaciones sin planos aprobados, pero que respetan la normativa del sector, serán sancionados con una multa de hasta una (1) vez el valor del terreno, de acuerdo al valor real que determinara, en base a sus registros, la Dirección de Avalúos y Catastros.

Estas sanciones no obstan el derrocamiento de las construcciones en los casos que proceden y además los propietarios deberán realizar los tramites correspondientes para legalizar la urbanización o lotización de la que se trate.

Art. 184.- Del comisario de construcciones.- El Comisario de Construcciones aplicara el Reglamento de Actuación de los Comisarios Municipales en el caso de personas que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el permiso de construcción. Los infractores serán sancionados con una multa que se calculara en base al área total de la obra construida, multiplicada por el valor promedio del metro cuadrado de construcción determinado por el Departamento de Avalúos y Catastros en el mes de diciembre de cada año, de acuerdo a las siguientes infracciones:

a . Construcciones que se inician sin permisos.- En el caso que se inicien construcciones sin los permisos correspondientes, el Comisario de Construcciones dispondrá la suspensión inmediata de estas, hasta que obtengan dicho documento, término que no podrá ser mayor a 20 días;

b . Construcciones sin permiso y que respete la normativa.- Las personas que construyan respetando la normativa del sector, pero no cuenten con permiso de construcción, serán sancionadas con una multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo total de la obra que al momento del juzgamiento se encuentre realizada, debiendo el Comisario Municipal ordenar la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso de construcción pertinente;

c. Construcciones que cuentan con permiso y no respeta la normativa.- Las personas que construyan contando con los respectivos permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionadas con una multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo total de la obra construida que al momento del juzgamiento se encuentre realizada, debiendo el Comisario Municipal exigir que en un término no mayor de 20 días, se aprueben los planos modificatorios de acuerdo al artículo 152 de la presente ordenanza, siempre y cuando respeten las Normas de Arquitectura y Urbanismo Si existiere una parte de la construcción que irrespeta la normativa del sector, ésta de ninguna manera podrá ser legalizada y se procederá a su inmediata demolición a costa del infractor;

d. Construcciones sin permisos y que no respeten la normativa.- Las personas que construyan edificaciones sin contar con el permiso de construcción, contraviniendo además la normativa del sector, serán sancionadas con multa equivalente al quince por ciento (15%) del avalúo total de la obra que al momento del juzgamiento se encuentre realizada, debiendo el Comisario Municipal ordenar la suspensión hasta

que presente el permiso de construcción, dentro de un término de 20 días y la demolición inmediata de la parte que infrinja la normativa; esta demolición correrá a costa de los infractores y por ninguna circunstancia podrá ser legalizada.

El Comisario de Construcciones motivara sus resoluciones y llevara un registro fotográfico y/o video de manera minuciosa de su actuación sobre los casos detallados en los literales anteriores.

Art. 185.- Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.- Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de este titulo, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinte y cinco por ciento del salario mínimo unificado vigente, y el Comisario Municipal ordenara la clausura del local o espacio en el que se realiza la actividad, hasta que se retorne a un uso permitido. Si el Comisario no actuare de acuerdo a esta norma será sometido a sumario administrativo.

Art. 186.- Falta de medidas de seguridad.- Los que construyan, amplíen o derroquen edificaciones sin tornar las medidas de seguridad pertinentes poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa de mil dólares (USD 1.000) y el Comisario Municipal ordenara la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad. Sin perjuicio de las acciones que interpongan terceros perjudicados.

Art. 187.- Obstaculización de inspecciones municipales.- Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinte y cinco por ciento (125%) del salario mínimo unificado vigente.

Art. 188.- Ocupación del espacio público.- Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del salario mínimo unificado vigente, y el Comisario Municipal ordenara el desalojo de materiales y equipos y el derrocamiento de los cerramientos temporales.

Art. 189.- Falta de permiso para trabajos varios.- Los que no hubieren obtenido el permiso para trabajos varios, o no hubieren cumplido con la autorización por el permiso, serán sancionados con multa

equivalente al ciento veinte y cinco por ciento (125%) de un salario mínimo unificado vigente, y en el caso de atentar contra la normativa del sector, el Comisario Municipal ordenara el derrocamiento de la construcción.

Art. 190.- Daños a bienes de uso público.- El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc, con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc. será sancionado con multa del ciento cincuenta por ciento (150%) del salario mínimo unificado vigente y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en este lapso no hubieren reparado los daños, la Municipalidad de Ambato los realizara y se cobrara por la vía coactiva su valor correspondiente con un recargo del veinticinco por ciento (25%).

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Las solicitudes de tramites referidos a ocupación y uso de suelo, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos, que fueron presentadas en el Municipio hasta el día anterior a aquel en que entren en vigencia la reforma y codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato se tramitaran de acuerdo con las disposiciones de la

Ordenanza del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato. En ningún caso dicho trámite excederá de los sesenta (60) días término, a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente reforma.

Segunda.- En lo relacionado con los establecimientos industriales, comerciales y de servicios:

- Todas aquellas industrias que se hallen implantadas en lugares cuyo uso de suelo no corresponda a industria de alto impacto y peligrosa, no podrán ser legalizadas por el Municipio de Ambato, sino que deberá exigirse su reubicación en zonas preestablecidas para esta actividad, cuyo plazo no podrá ser mayor a cuatro años desde la vigencia de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.

- Todos aquellos establecimientos industriales, comerciales y de servicios, o aprovechamientos de recursos naturales, que se hallen implantados y funcionando clandestinamente en lugares cuyo uso de suelo sea prohibido, la instalación de este tipo de actividades, no podrán ser legalizados por la Municipalidad, y serán reubicados en un plazo no mayor a un año calendario, contando a partir de la correspondiente notificación y en apego a la presente ordenanza, caso contrario serán clausuradas en forma definitiva.

- Todos aquellos establecimientos industriales, comerciales y de servicios, o aprovechamientos de recursos naturales, que se hallen implantados y funcionando en lugares cuyo uso de suelo condiciona la instalación de este tipo de actividades y que no presenten soluciones técnicas para eliminar sus impactos ambientales y/o riesgos inherentes a los mismos, deberán presentar un plan de adecuación y cumplimiento de la normativa vigente a ser cumplida a mediano plazo, no mayor a un año calendario contando desde la correspondiente notificación y en apego a la presente ordenanza y previa aprobación del cronograma respectivo por parte de la Municipalidad. La Dirección de Higiene Municipal velará porque se cumpla lo que está determinado en la Ley Secundaria de Gestión Ambiental y ordenanzas vigentes en el cantón.

La Comisaría de Construcciones se encargará de realizar las notificaciones a las que se refiere la presente transitoria y elevará el informe sobre posibles infracciones a la sección de control urbano y a la Unidad de Medio Ambiente.

Tercera.- (Agregada por el Art. 1 de la Ordenanza s/n, R.O. 742, 10-VII-2012).- Sin perjuicio de la obligación de las personas naturales y jurídicas de solicitar el certificado de uso de suelo en el cantón Ambato en el presente año 2012, en el evento de que su solicitud fuere o hubiere sido resuelta negativamente, podrán continuar ejerciendo sus actividades habituales en el sitio de su actual emplazamiento, hasta que el Concejo Municipal apruebe la reforma integral de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, publicada en la edición especial del Registro Oficial No. 108, con fecha 12 de marzo de 2009.

En el caso de establecimientos nuevos, la Dirección de Planificación extenderá los correspondientes certificados de uso de suelo con sujeción a las normas en actual vigencia; sin embargo, podrá extender certificados condicionados al resultado de la revisión integral de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato.

Cuando se trate de actividades que fueren calificadas de alto impacto ambiental y peligrosas, por parte de la competente Dirección de la Municipalidad, deberán trasladar sus instalaciones a los sitios que determine la Dirección de Planificación en el plazo que fuere establecido para el efecto a través de la correspondiente notificación, la que se realizará en el curso del año 2012.

Los establecimientos de diversión se sujetarán a la Ordenanza que Regula la Instalación Funcionamiento y Control de Establecimientos de Diversión en el Cantón.

Cuarta.- (Agregada por el Art. 1 de la Ordenanza s/n, R.O. 742, 10-VII-2012).- En razón de que la obtención del certificado de uso de suelo al tenor de lo dispuesto en la presente Ordenanza, pudiere incidir en los plazos previstos en otras disposiciones para la obtención de autorizaciones, como el Permiso Ambiental, se autoriza al señor Alcalde Cantonal para que, mediante resolución administrativa, pueda ampliar dichos plazos de acuerdo a las necesidades de atención a los usuarios.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Corresponde al Departamento de Planificación Municipal, a través de la sección Control Urbano y la Comisaría de Construcciones, la aplicación de la presente ordenanza.

Segunda.- Se aceptaran para tramites municipales las posesiones efectivas que se encuentren legalmente registradas y estará sustentadas con el titulo de dominio legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad, donde aparezca el dominio o propiedad sobre el inmueble del causante.

Tercera.- La presente reforma y codificación a la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Ambato, entrara en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial; derogase toda disposición que se oponga a la presente reforma y codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato y las resoluciones de Concejo Cantonal.

Cuarta.- En las calles que limitan los diferentes sectores de las parroquias rurales, en toda su extensión se mantendrá la misma normativa.

Dado en Ambato a los veinticinco días del mes de noviembre de dos mil ocho.

FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DE LA REFORMA Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE AMBATO

- 1.- Ordenanza s/n (Registro Oficial Edición Especial 108, 12-III-2009)
- 2.- Ordenanza s/n (Registro Oficial 742, 10-VII-2012)
- 3.- Ordenanza s/n (Suplemento del Registro Oficial 466, 11-IV-2019)